نقابة المحامين بالاسكندرية بالتعاون مع مركز الابحاث و الدراسات القانونية
لجنة الشباب

الموسوعة الذهبية
لأحكام و مبادئ النقض و الدستورية العليا
في
قوانين إيجار و بيع الأماكن

الجزء الرابع

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

اعداد ومراجعة
مركز الابحاث و الدراسات القانونية

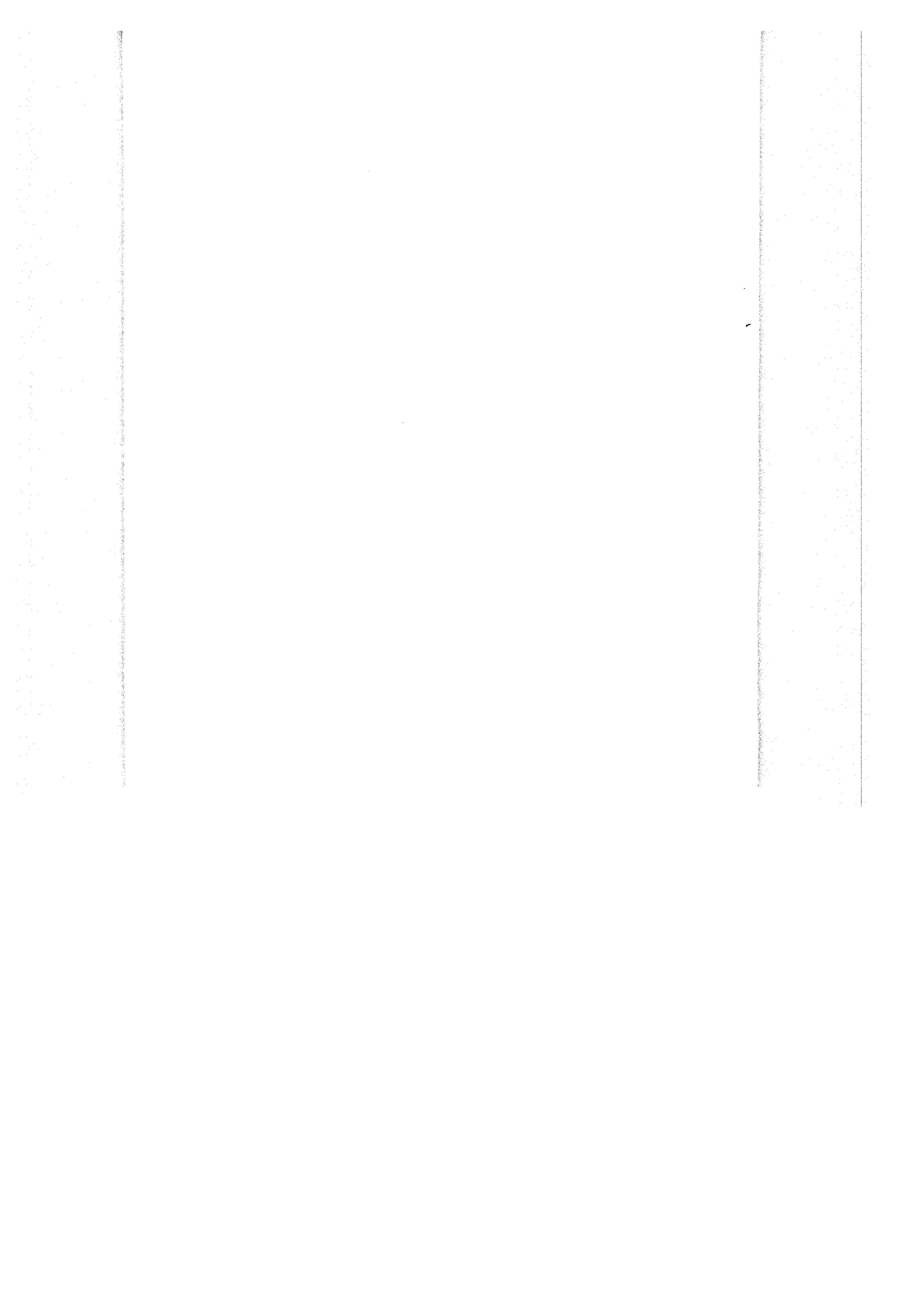
تقديم الاستاذ/ محمد عبدالوهاب
عضو مجلس نقابة المحامين بالاسكندرية

رقم الايداع
٢٠٠٧/٣٦٤٨

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ إِنَّا فَتَحْنَا لَكَ فَتْحًا مُّبِينًا ﴾

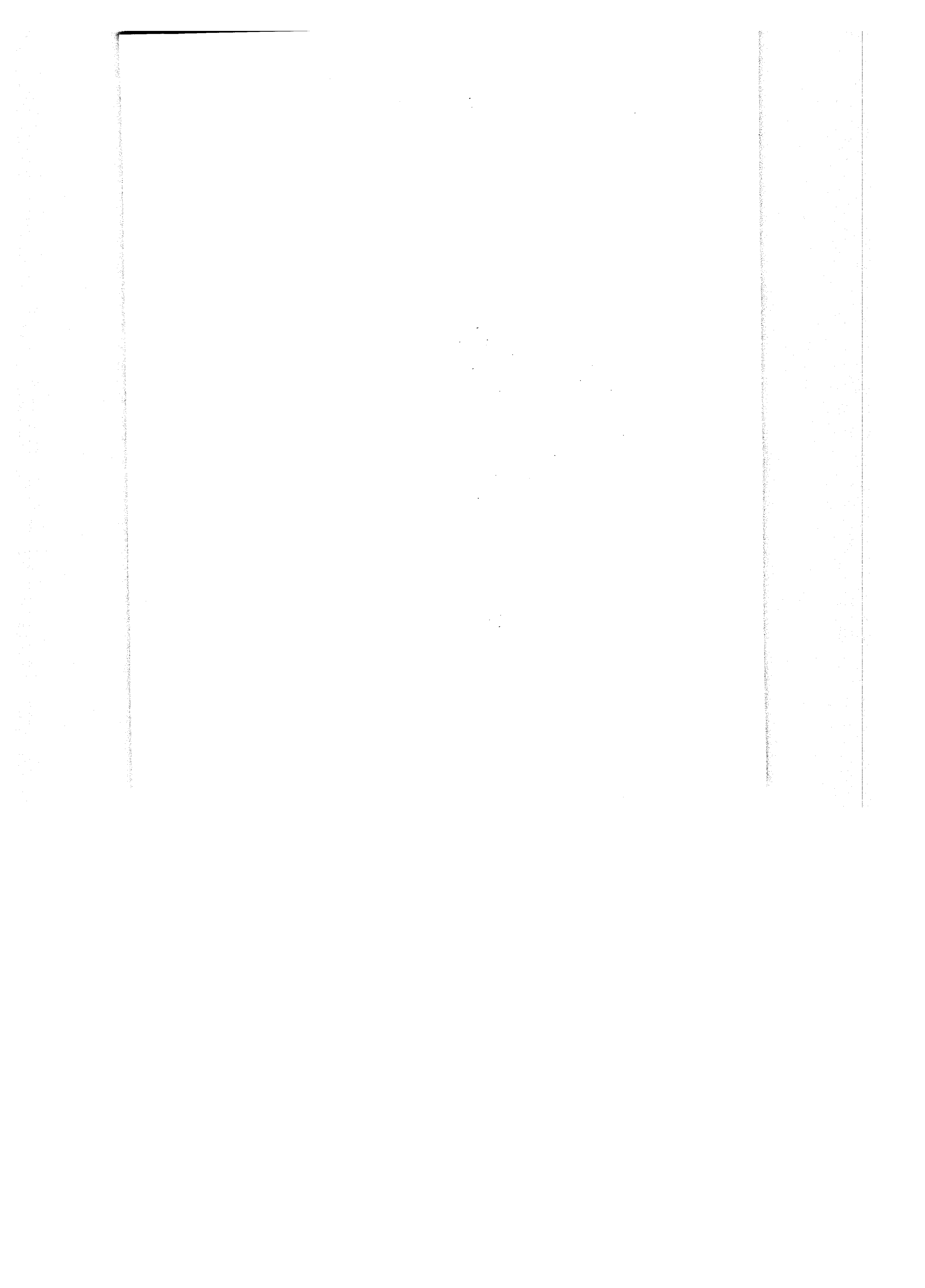
صدق الله العظيم



المجلد الرابع

بقية القانون

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧



الباب الثانى – فى هدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها و فى المنشات الايلة للسقوط و الترميم و الصيانة .

الفصل الاول – فى شان هدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها بشكل اوسع.

مادة ٤٩

يجوز لمالك المبنى المؤجر كل وحداته لغير اغراض السكنى ان ينبه على المستأجرين باعلان على يد محضر باخلاء المبنى بقصد اعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقا للشروط والاوضاع الاتية :

أ- أن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص والمواصفات اللازمة للهدم واعادة البناء وفقا لاحكام القانون على ان يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها •

ب-الا تقل جملة مسطحات ادوار المبنى الجديد عن اربعة امثال مسطحات ادوار المبنى قبل الهدم •

ج- ان يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية او فندقية لا يقل مجموع مسطحاته عن خمسين فى المائة ٥٠٪ من مجموع مسطحاته

د- ان يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة باجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها والالتزام بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين القيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها والقيمة الايجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات او للمدة التى تنقضى الى ان يعود الى المكان بعد بنائه بذات القيمة الايجارية الاولى ، او يدفع مبلغا مساويا للقيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد ادنى قدره الفا جنيه ايهما اكبر ٠

هـ- ان يحدد المالك موعدا يتم فيه الاخلاء على الا يكون هذا الموعد قبل انقضاء اطول مدة ايجار متفق عليها عن اى وحدة من وحدات المبنى وبشرط الا تقل عن ستة اشهر من تاريخ التنبيه بالاخلاء ٠

<u>التطبيقات القضائية :</u>

كـان الـنص فـى المـادة ٤٩ مـن القـانون رقـم ٤٩ لـسنة ١٩٧٧ اجـاز لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير اغراض السكن ان يقوم بهدمه واعادة بنائه وزيادة مساحاته وعدد وحداته وفقا للشروط والاوضاع المبينة فى هذا النص ، الا ان المشرع لم ينشأ ان يجعل حكم هذا النص عاما يسرى على كل المبانى غير السكنية وانما استثنى بعضها حرصا على استمرار بعض الانشطة الاقتصادية والاجتماعية التى تقدم خدمات عامة للجمهور فنص فى المادة ١/٥١ من هذا القانون على انه " لا تسرى هذا الفصل على المبانى المؤجرة لاستعمالها دور للتعليم حكومية او خاصة تخضع للاشراف الحكومى ، وكذلك المستشفيات العامة والخاصة الخاضعة لاشراف وزارة الصحة ، ومحطات تموين وخدمة السيارات او المنشأت السياحية او الفندقية او المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الاهمية للاقتصاد او الامن القومى او التى تقدم خدمات عامة للجمهور والتى يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص " .

بما مفاده ان المشرع حدد على سبيل الحصر المبانى السكنية المستثناه من احكام الهدم لاعادة البناء ، وبالنسبة للمنشآت ذات الاهمية للاقتصاد او الامن القومى التى تقدم خدمات عامة للجمهور فقد فوض المشرع وزير الاسكان فى اصدار القرارات اللازمة لتحديد ما يدخل فى نطاق تلك المنشأت بناء على طلب الوزير المختص ، ومن ثم فان المعمول به فى تحديد هذه المبانى هو بما يصدره وزير الاسكان من

قرارات ، وبناء على هذا التفويض اصدر وزير الاسكان القرار رقم ١٥٣ لسنة ٨٠ فى ١٩٨٠/٥/٣١ باستثناء المخابز والمجمعات الاستهلاكية ومخازن التبريد والثلاجات ومطاحن الغلال والجمعيات التى تؤدى خدمات تعليمية او صحية او اجتماعية للكافة والمبانى المؤجرة لمناطق ومكاتب وفروع الهيئة العام للتأمين والمعاشات والهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية وبنك ناصر الاجتماعى ، كما اصدر وزير الاسكان القرار رقم ١٧١ لسنة ١٩٨٠ فى ١٩٨٠/٦/٢٨ باستثناء المنشآت الصناعية الحاصلة على كافة التراخيص القانونية والتى يسرى عليها القانون رقم ٢١ لسنة ١٩٥٨ بتنظيم وتشجيع الصناعة وتتمتع بعضوية الغرف الصناعية ومسجلة بالسجل الصناعى اذ توجب المادة الثامنة من القانون رقم ٢١ لسنة ١٩٥٨ على المنشآت الصناعية القائمة وقت العمل به قيد اسمها لدى وزارة الصناعة فى سجل يعد لهذا الغرض ، لما كان البين من الاوراق ان محلى الطاعنين من المحلات التجارية ... بما مؤداه ان المحلين يخرجان عن نطاق الحظر الوارد بالمادة ٥١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقرارى وزير الاسكان رقمى ١٥٣ ، ١٧١ لسنة ١٩٨٠ سالفى الذكر .

(طعن رقم ٩١٤ ، ٩٣٢ لسمة ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/٣/٤)

اخلاء المبنى المؤجرة كل وحداته بغير اغراض السكن بقصد اعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وفقا لنص المادة ٤٩ من قانون ايجار الاماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ منوط بحصول المالك على ترخيص بذلك من الجهة الادارية المختصة متضمنا بناء وحدات جديدة

تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها فضلا عن توافر الشروط الاخرى الواردة بالنص ·

(طعن رقم ٢١٩٥ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٨٩/١/١١)

انه وان اجاز المشرع فى المادة ٤٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير اغراض السكن ان يقوم بهدمه واعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وفقا للشروط والاوضاع المبينة فى هذه المادة الا انه لم يشأ ان يجعل حكمها عاما يشمل كافة المبانى غير السكنية وانما استثنى بعضا منها حرصا منه على استمرار بعض الانشطة الاقتصادية والاجتماعية التى تقدم خدمات عامة للجمهور فنص فى المادة ٥١ من هذا القانون على انه لا تسرى احكام هذا النص على المبانى المؤجرة لاستعمالها دورا للتعليم حكومية او خاصة تخضع للاشراف الحكومى وكذلك المستشفيات العامة والخاصة الخاضعة لاشراف وزارة الصحة ، ومحطات تموين وخدمات السيارات والمنشآت السياحية او الفندقية او المصرفية او غيرها من المنشآت ذات الاهمية للاقتصاد او الامن القومى او التى تقدم خدمات عامة للجمهور والتى يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص مما مفاده ان المشرع حدد على سبيل الحصر المبانى غير السكنية المستثناه من احكام التصريح للمالك بالهدم واعادة البناء عدا المنشآت والابنية ذات الاهمية للاقتصاد او الامن القومى او التى تقدم خدمات عامة للجمهور فقد فوض وزير الاسكان اصدار القرارات اللازمة

لتحديد ما يدخل فى نطاقها بناء على طلب الوزير المختص ، ومن ثم يكون المعول عليه فى تحديد تلك المنشآت هو بما يصدره وزير الاسكان من قرارات فى هذا الشأن او ما قد يصدر من تشريعات لاحقة للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تعدل من احكامه او تضيف استثناء على قواعده فى هذا الخصوص لما كان ذلك وكانت احكام المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الذى اصدر وزير التموين تنفيذا لها القرارين رقمى ١٨٢ لسنة ٧٨ ، ١٢١ لسنة ١٩٨١ الذين تمسك بهما الطاعن تخرج عن هذا النطاق وكانت الاوراق قد خلت من سبق تمسك الطاعن امام محكمة الموضوع بدرجتيها بانطباق احكام قرار وزير الاسكان رقم ١٧١ لسنة ١٩٨٠ على منشآته وهو دفاع قانونى يخالطه واقع كان يتعين عرضه على محكمة الموضوع لتتحقق من توافر الشروط التى اوردها هذا القرار بالنسبة لمنشآة الطاعن فلا يجوز التمسك به امام محكمة النقض لاول مرة فان النعى بهذا السبب برمته يكون على غير اساس .

(طعن رقم ١٦٤٩ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/١/٢٥)

لما كان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المعمول به اعتبارا من ١٩٧٧/٩/١ قد اورد فى الفصل الاول من الباب الثانى الاحكام الخاصة بهدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها بشكل اوسع فاجاز للمالك طلب اخلائها وذلك وفقا للشروط والاوضاع المنصوص عليها فى المادة ٤٩ وما بعدها ، فان هذه الاحكام التى تضمنتها قواعد موضوعية متعلقة بالنظام العام تكون هذه الاحكام واجبة التطبيق على واقعة النزاع التى لم

يفصل فيها بحكم قضائى نهائى اذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بتطبيق احكام القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ رغم ان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ استحدث احكاما تخالف نصوصه وقد نصت المادة ٨٦ منه على الغاء كل حكم يخالفه واقام قضاءه على انها قواعد اجرائية ومن ثم لا تسرى على النزاع المطروح طبقا للمادة ٨٥ من القانون ذاته فانه يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه ٠

(طعن رقم ١٣٤ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٢/٢٢)

ان مؤدى ما نصت عليه الفقرة د من المادة ٤٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ان المشرع القى على عاتق المالك المرخص له بهدم مبناه لاعادة بنائه بشكل اوسع بالتزام تخييرى قبل كل مستأجرى وحدات هذا المبنى وهو ان يوفر له مكان مناسب باجر مماثل لاجر الوحدة التى كان يستأجرها بالمبنى المرخص بهدمه واما بتعويضه تعويضا نقديا على الوجه المبين بالنص وجعل الخيار فى ذلك للمالك باعتباره المدين بهذا الالتزام التخييرى لما كان ذلك ، وكان البين من الحكم المطعون فيه انه واجه دفاع الطاعن فى هذا الشأن بما اورده بمدوناته من أن المستأنفة الاولى (المطعون ضدها الاولى) عرضت على كل من المستأنف عليهما (الطاعنان) مبلغ الفى جنيه بموجب انذار عرض اعلن لهما فى ١٩٨١/١٢/٢١ على انه قيمة التعويض المستحق لهما نظير اخلائهما من العقار موضوع النزاع ورفضا استلام ذلك المبلغ فاودع على ذمتهما خزينة محكمة بورسعيد الابتدائية فى ١٩٨١/١٢/٢٢

مخصوما منه رسم الايداع ، ايداعا غير مشروط الامر الذى يضحى معه النعى على الحكم بهذا الوجه على غير اساس .

(طعن رقم ٢١٧٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٩١/١/٢٠)

ان اخلاء المبنى المؤجر كل وحداته لغير اغراض السكنى بقصد اعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وفقا لنص المادة ٤٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ منوط بتوافر الشروط الواردة بالنص ومن بينها ىما نصت عليه الفقرة (د) من التزام المالك بتوفير وحدة مناسبة باجر مماثل يمارس المستأجر نشاطه فيها والا التزم بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين القيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها والقيمة الايجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمسة سنوات او للمدة التى تنقضى الى ان يعود الى المكان بعد بنائه بذات القيمة الايجارية الاولى او يدفع مبلغا مساويا للقيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد ادنى قدره الفا جنيه ايهما اكبر ومؤدى ما نصت عليه الفقرة المذكورة ان المشرع القى على عاتق المالك المرخص له بهدم مبناه لاعادة بنائه بشكل اوسع بالتزام تخييرى قبل كل من مستأجرى وحدات هذا المبنى وهو ان يوفر له مكان مناسب باجر مماثل للوحدة التى كان يستأجرها بالمبنى المرخص بهدمه او بتعويضه تعويضا نقديا على الوحدة المبينة بالنص وجعل الخيار فى ذلك للمالك باعتباره المدين بهذا الالتزام التخييرى لما كان ذلك وكان الثابت بالاوراق ان الطاعنين لم يؤديا التعويض المنصوص عليه فى الفقرة (د) من المادة ٤٩ من القانون

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ او ايداعه خزينة المحكمة ايداعا غير مشروطا لصالح المطعون ضدهم ولم يستعملا الخيار على الوجه المبين بالنص باعتبارهما الطرف المدين بهذا الالتزام وليس المطعون ضدهم بما يتخلف معه احد الشروط اللازمة للحكم بالاخلاء – وانتهى الحكم المطعون فيه بعدم قبول دعوى الاخلاء فانه يكون قد انتهى الى نتيجة فى القانون ولا يبطله ما اورده فى اسبابه بشأن المدين فى الالتزام التخييرى اذ لمحكمة النقض ان تصحح هذه الاسباب دون ان تنقضه ٠

(طعن رقم ١٨٩٣ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩١/٥/٦)

مادة ٥٠

لا يلتزم المستأجرون بالاخلاء الا بموافقتهم جميعا عليه وذلك بموجب خطابات للمالك موصى عليها مصحوبة بعلم الوصول او باقرارات كتابية منهم فاذا انقضت ثلاثة اشهر على التنبيه بالاخلاء ، دون موافقة جميع المستأجرين عليه جاز للمالك ان يلجأ الى المحكمة المختصة للحصول على حكم بالاخلاء ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة اشهر من تاريخ النطق به ، ويشترط اداء التعويض المنصوص عليه فى المادة السابقة او ايداعه المحكمة المختصة ايداعا غير مشروط لصالح المستأجرين ٠

واذا امتنع اى من المستأجرين عن تنفيذ الاخلاء فى المواعيد المحددة بالتنبيه تعلن اليهم من الملاك بعد موافقة جميع المستأجرين او بناء على حكم المحكمة المختصة وقيام المالك باداء التعويض المستحق ، جاز للمالك ان يستصدر من قاضى الامور المستعجلة حكما بطرد الممتنع عن الاخلاء فورا ٠

التطبيقات القضائية

مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٥٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ انه اذا لم يوافق المستأجرون جميعا على الاخلاء بقصد الهدم لاعادة البناء بشكل اوسع خلال ثلاثة اشهر من تاريخ التنبيه عليهم بذلك جاز للمالك ان يلجأ للمحكمة المختصة للحصول على حكم بالاخلاء ، فاذا قبلت المحكمة طلب الاخلاء وقضت به فان حكمها يكون قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة اشهر من تاريخ النطق به ولا ينتظر لتنفيذه نتيجة الاستئناف ان كان قد طعن فيه بهذا الطريق ٠

(طعن رقم ١٦٩٧ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٧/٦/٨)

مادة ٥١

لا تسرى احكام هذا الفصل على المبانى المؤجرة لاستعمالها دورا للتعليم حكومية او خاصة تخضع للاشراف الحكومى

وكذلك المستشفيات العامة او الخاصة الخاضعة لاشراف وزارة الصحة ومحطات تمويل وخدمة السيارات او المنشآت السياحية او الفندقية او المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الاهمية للاقتصاد او الامن القومي او التي تقدم خدمات عامة للجمهور والتي يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص ٠

اما غير ذلك من المباني المؤجرة للجهات الحكومية او لوحدات الحكم المحلي او الهيئات العامة او لوحدات القطاع العام فتسري عليها احكام هذا الفصل على ان تزاد المهلة بالنسبة اليها الى ثلاث سنوات من تاريخ التنبيه بالاخلاء اذا طلبت الجهة المستأجرة الافادة من هذه المهلة وذلك مقابل التنازل عن تعويض الاخلاء ٠

التطبيقات القضائية

انه وان اجاز المشرع فى المادة ٤٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لمالك المبنى المؤجر كل وحداته لغير اغراض السكنى ان يقوم بهدم واعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وفقا للشروط والاوضاع المبينة فى هذه المادة الا انه لم يشأ أن يجعل حكما عاما يشمل كافة

المبانى غير السكنية وانما استثنى بعضا منها حرصا منه على استمرار بعض الانشطة الاقتصادية والاجتماعية التى تقدم خدمات عامة للجمهور فنص فى المادة ٥١ من هذا القانون على انه لا تسرى احكام هذا النص على المبانى المؤجرة لاستعمالها دورا للتعليم حكومية او خاصة تخضع للاشراف الحكومى وكذلك المستشفيات العامة والخاصة الخاضعة لاشراف وزارة الصحة ، ومحطات تموين وخدمة السيارات او المنشآت السياحية او الفندقية او المصرفية او غيرها من المنشآت ذات الاهمية للاقتصاد او الامن القومى او التى تقدم خدمات عامة للجمهور والتى يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص مما مفاده ان المشرع حدد على سبيل الحصر المبانى غير السكنية المستثناه من احكام التصريح للمالك بالهدم واعادة البناء عدا المنشآت والابنية ذات الاهمية للاقتصاد او الامن القومى او التى تقدم خدمات عامة للجمهور فقد فوض وزير الاسكان فى اصدار القرارات اللازمة لتحديد ما يدخل فى نطاقها بناء على طلب الوزير المختص ، ومن ثم يكون المعول عليه فى تحديد تلك المنشآت هو بما يصدره وزير الاسكان من قرارات فى هذا الشأن او ما قد يصدر من تشريعات لاحقة للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تعدل من احكامه او تضيف استثناء على قواعده فى هذا الخصوص ، لما كان ذلك وكانت احكام المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الذى اصدر وزير التموين تنفيذا لها القرارين رقمى ١٨٢ لسنة ٧٨ ، ١٢١ لسنة ١٩٨١ الذين تمسك بهما الطاعن تخرج عن هذا النطاق

وكانت الاوراق قد خلت من سبق تمسك الطاعن امام محكمة الموضوع بدرجتيها بانطباق احكام قرار وزير الاسكان رقم ١٧١ لسنة ١٩٨٠ على منشآته ، وهو دفاع قانونى يخالطه واقع كان يتعين عرضه على محكمة الموضوع لتتحقق من توافر الشروط التى اوردها هذا القرار بالنسبة لمنشآة الطاعن فلا يجوز التمسك به امام محكمة النقض لاول مرة فان النعى بهذا السبب برمته يكون على غير اساس ٠

(طعن رقم ١٦٤٩ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/١/٢٥)

مادة ٥٢

على المالك او خلفه العام او الخاص ان يتم الهدم فى مدة اقصاها ثلاثة اشهر من تاريخ اخلاء المبنى كله وان يشرع فى اعادة البناء خلال ثلاثة اشهر من تاريخ انتهاء الهدم فاذا لم يتم الهدم خلال المدة المشار اليها دون عذر مقبول كان لمن يرغب من المستأجرين بحكم من قاضى الامور المستعجلة الحق فى العودة الى شغل وحدته متى ان ذلك ممكنا ، والا كان له الحق فى تعويض قانونى مماثل للتعويض المنصوص عليه فى المادة ٤٩ بالاضافة الى حقه فى الاحتفاظ بالتعويض الذى تقاضاه من المالك عن موافقته على الاخلاء ، وذلك كله دون

اخلال بحقه فى المطالبة قضاء بما يزيد على هذا التعويض ان كان له مقتض ٠

مادة ٥٣

اذا تم الهدم ولم يشرع المالك او خلفه فى البناء خلال المدة المشار اليها فى المادة السابقة او شرع فى البناء ثم تعمد عدم اتمامه فى الوقت الذى تحدده الجهة المختصة بشئون التنظيم جاز للمحافظ المختص ان يعهد الى احد الجهات القيام بالبناء او تكملته على حساب المالك وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذى قامت بانشائه او استكماله من ذات مرتبه الامتياز المقررة للمبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين طبقا لنص المادة ١١٤٨ من القانون المدنى ٠

ويكون للجهة المشار اليه تأجير المبنى واقتضاء اجرته الى ان تستوفى المبالغ التى انفقتها والمصروفات الادارية ويحق للمالك ان يحصل على ٢٠٪ من تلك الاجرة شهريا ٠

مادة ٥٤

لمستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقا لاحكام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالعقار الجديد التى اعيد بناؤها ويلتزم المالك او خلفه العام او الخاص بانشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك ، وفى هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضا اخر مساوى للتعويض المنصوص عليه فى المادة ٤٩ من هذا القانون .

ويلتزم المالك باخطار مستاجرى وحدات العقار المهدوم باتمام البناء بانذار على يد محضر ويرسل اليهم على محل اقامتهم التى يخطرون بها المالك عند الاخلاء وذلك خلال مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ اتمام البناء .

وعلى المستاجر ابداء رغبته بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول فى شغل وحدة فى العقار المنشأ فى مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ اخطاره والا سقط حقه فى ذلك .

وتحدد بقرار من وزير الاسكان والتعمير قواعد واجراءات واولويات شغل مستأجرى العقار المهدوم لوحدات المبنى الجديد .

التطبيقات القضائية

لما كان قانون ايجار الاماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد نص في الفقرة الثالثة من المادة ٣١ على انه وللمستأجر في جميع الحالات التى يتم فيها هدم العقار طبقا لاحكام هذا الباب الحق بعد اعادة البناء فى شغل وحدات بالعقار المنشأ طبقا للقواعد التى تحدد بقرار من وزير الاسكان والمرافق ، وكان القرار الوزارى رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ الصادر تنفيذا لهذه المادة ينص في مادته الاولى على انه " لمستأجر البناء الذى هدم طبقا لاحكام الباب الثانى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار اليه الحق فى ان يشغل وحدة فى العقار المنشأ اذا وجدت به وحدات معدة للتأجير تتماثل فى استعمالها ووحدات المبنى المهدوم وفقا للقواعد والاجراءات الاتية : (١) ٠٠٠ (٢)٠٠٠٠ (٣) يخطر المستأجر مالك العقار برغبته في شغل وحدة من وحداته بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول يبين فيه موقع الوحدة التى يرغب فى شغلها ومحل اقامته، وذلك فى موعد لا يتجاوز شهرين من تاريخ الشروع فى اعادة البناء ٠٠٠٠ ، (٤) ٠٠٠٠ (٥) يسقط حق المستأجر في شغل وحدة بالعقار المنشأ اذا لم يبد رغبته خلال مدة الشهرين المنصوص عليها فى البند الثالث ٠٠٠٠ " مما مفاده ان الشارع اعطى لمستأجر البناء الذى هدم طبقا لاحكام الباب الثانى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الخاص بالمنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة الحق فى شغل وحدة بالعقار المنشآ على ان يبدى رغبته فى ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول

يوجهه الى مالك العقار خلال شهرين من تاريخ الشروع فى البناء يبين فيه الوحدة التى يرغب فى شغلها - لما كان ذلك وكانت الرغبة التى ابداها الطاعن فى تحقيقات الشكوى رقم ١٢٢٣ لسنة ١٩٧٧ ادارى البلينا عند البدء فى هدم العقار قد جاء على خلاف الاحكام التى نص عليها لاقرار الوزارى سالف الذكر ومن ثم لا يخوله الحق فى شغل دكان فى العقار المنشأ فانه لا يعيب الحكم المطعون فيه التفاته عن دفاع الطاعن فى هذا الخصوص ويكون ما يتمسك الاخير من ابداء الرغبة يتم عند الهدم على غير اساس واذ كانت الرغبة التى ابداها الطاعن فى انذاره المؤرخ ١٩٧٧/١٢/٢٨ قد تمت بعد سريان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى عمل به اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ وكان هذا القانون قد خلا من نص مماثل لحكم المادة ٣/٣٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ونص المادة ٨٦ منه على الغاء هذا القانون ، وكان لا محل للاستناد الى نص المادة ٥٤ فى ذلك القانون الاول لورودها فى الفصل الاول من الباب الثانى منه الخاص بهدم المبانى السكنية لاعادة بنائها بشكل اوسع واقتصار الحكم الوارد فيها على المبانى التى تتم هدمها وفقا لاحكام هذا الفصل ومن ثم فلا شأن لها بالمنشآت الايلة للسقوط فان النعى على الحكم فى هذا الخصوص بمخالفة القانون لعدم تطبيق حكم هذه المادة والاعتداد بايداع الرغبة سالف الذكر يكون على غير اساس ٠

(طعن رقم ٦٤٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٨/١٢/١٨)

عقد الايجار – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكة – ينقضي وفقا لنص المادة ١/٥٦٩ من القانون المدنى بهلاك العين المؤجرة هلاكا كليا، ويترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل ايا كان السبب فى هذا الهلاك سواء كان راجعا الى القوة القاهرة او خطأ المؤجر او خطأ المستأجر او الغير ، ولا يجبر المؤجر فى اى من هذه الحالات على اعادة العين الى اصلها ولا يلتزم اذا اقام بناء جديدا مكان البناء الذى هلك كليا ان يبرم عقد ايجار جديد مع المستأجر ، ولما صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن ، منح المستأجر فى المادة ٣٩ منه – الحق فى شغل وحدة بالعقار بعد اعادة بنائه فى حالة هدمه لا يلولته للسقوط وذلك طبقا للقواعد التى صدر بها قرار وزير الاسكان رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ ايا كان الغرض من استعمال المكان المؤجر ، الا انه بعد الغاء القانون المذكور بالقانون الحالى لايجار الاماكن رقم ٤٩ لسنه ١٩٧٧ اصبح الحق فى شغل وحدة بالعقار الجديد بدلا من العقار المهدوم قاصرا على مستأجرى الوحدات غير السكنية فى المبنى المؤجر كل وحداته لغير السكنى وذلك وفقا للاحكام المبينة فى الفصل الاول من الباب الثانى فى المواد من ٤٩–٥٤ من القانون المذكور فى شأن هدم المبانى لاعادة بنائها بشكل اوسع ، لما كان ذلك وكان البين من الاوراق – وبما لا خلاف فيه بين طرفى الخصومة – ان المطعون ضده كان يستأجر بالمبنى المهدوم وحدة سكنية فانه لا محل لاعمال حكم المادة ٥٤ من القانون رقم ٤٩

لسنة ١٩٧٧ ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا المنظر واقام قضاءه بالزام الطاعنين بتحرير عقد ايجار للمطعون ضده عن وحدة سكنية بالعقار الذى شيد مكان العقار المهدوم على سند من حكم النص المشار اليه فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه ٠

(طعن رقم ١٩٦٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٩/٥/٣١)

الفصل الثاني – المنسأت الايلة للسقوط و الترميم و الصيانة

مادة ٥٥

تسرى احكام هذا الفصل على المباني والمنشآت التي يخشى من سقوطها او سقوط جزء منها مما يعرض الارواح والاموال للخطر ، كما تسرى على المنشآت المشار اليها اذا كانت تحتاج الى ترميم او صيانة لتأمين سلامتها او الحفاظ عليها في حالة جيدة ٠

وتبين القرارات التي يصدرها وزير الاسكان والتعمير التي تعتبر من اعمال الترميم والصيانة وحدودها في تطبيق الاعمال احكام هذا الفصل ٠

التطبيقات القضائية

ان النص في المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي حلت محل المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستاجر على انه " لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد الا لاحد الاسباب الاتية :

أ- الهدم الكلى او الجزئى للمنشآت الايلة للسقوط والاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للاحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية ٠٠٠ " وان مفاد نصوص المواد من ٥٥ حتى ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى ان المشرع ناط بالجهة الادارية المختصة معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقدير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الارواح والاموال لهدمها الكلى او الجزئى او ترميمها او صيانتها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من اجله اذا كان الترميم او الصيانة يخفقان ذلك وتختص اللجان المنصوص عليها فيه بدراسة التقارير المقدمة من الجهات الادارية المختصة سالفة الذكر واجراء المعاينات على الطبيعة واصدار قرارات فى شأنها وتعلن لذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار واصحاب الحقوق ، واباح المشرع لكل من ذوى الشان ان يطعن فى القرارات الصادرة من اللجان المذكور فى ميعاد معين امام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من القانون سالف الذكر وهى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار وقد اوجبت المادة ٣١ من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور الصادرة بالقرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ على الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ان تقدم الى اللجنة المشار اليها فى المادة ٣٠ من تلك اللائحة تقريرا بنتيجة المعاينة التى اجرتها على المنشآت الخاضعة لاحكام الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على النموذج المرفق بهذه اللائحة خلال سبعة ايام من تاريخ المعاينة ما لم تستوجب

حالة المبنى تقديمه فى مدة تقل عن ذلك ، ويجب ان يتضمن التقرير بيان ووصف الاجزاء المعيبة بالمبنى وما تقترحه الجهة المذكورة للمحافظة على الارواح او الاموال سواء بالهدم الكلى او الجزئى او التدعيم او الترميم او الصيانة اللازمة لجعله صالحا للغرض المخصص من اجله مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الاعمال المقترحة وبيان ما اذا كانت تستوجب اخلاء المبنى مؤقتا كليا او جزئيا ، ونصت المادة ٣٢ من اللائحة المذكورة على ان تعقد اللجنة فور وصول التقرير المنصوص عليه فى المادة السابقة اجتماعا لفحصه وعليها ان تقوم على وجه السرعة بالمعاينات والفحوص اللازمة للبت فيه وتصدر اللجنة قراراها بالموافقة على ما جاء بالتقرير او برفضه او بتعديله مسببا ، وتعلن اللجنة قراراها الى ذوى الشأن مما مفاده انه يتعين لقبول دعوى المؤجر اخلاء العين المؤجرة للهدم الكلى او الجزئى ان يكون قد تقرر هدمها كليا او جزئيا وفقا للاجراءات التى رسمها المشرع على النحو سالف البيان واذ كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واقام قضاءه بازالة الدور الرابع بالارضى حتى سطح الدور الثالث بالارضى برغم ان المطعون ضده اقام دعواه مباشرة امام القضاء بطلب الاخلاء للهدم دون سلوك الطريق الذى ينص عليه المشرع فى الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للحصول على قرار بالهدم الجزئى من الجهة الادارية المختصة ولم تكن دعواه الماثلة طعنا على القرار رقم ١٧ لسنة ١٩٧٨

حى غرب القاهرة الصادر بتنكيس العقار جميعه فانه يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه ٠

(طعن رقم ٢٠١٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/١٦)

مفاد المواد ٥٥ / ٥٦ / ٥٧ ، ٦٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى - ان المشرع ناط بالجهة الادارية المختصة معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقدير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الارواح والاموال لترميمها او صيانتها او تدعيمها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من اجله اذا كان فى الترميم او الصيانة او التدعيم ما يحقق سلامتها والحفاظ عليها فى حالة جيدة واذا كانت حالة العقار لايجدى معها الترميم او الصيانة او التدعيم فان لتلك الجهة ان تقدر ما اذا كان الامر يتطلب الهدم الكلى او الجزئى وتختص اللجان المنصوص عليها فى المادة ٥٧ من القانون المذكور بدراسة التقارير المقدمة من الجهات المختصة بشئون التنظيم فيما يتعلق بتلك المبانى واجراء المعاينات على الطبيعة واصدار قرارات فى شأنها وتعتبر القرارات التى تصدرها هذه اللجان قرارات ادارية ويجوز لها ان تعدل فيها او تلغيها اذا تغيرت حالة المبنى التى صدر على اساسها القرار مادام الغرض من ذلك تحقق المصلحة العامة ، فلها ان تخالف قراراها بالترميم اذا استبان لها بعد ذلك ان تصدعا اصاب العقار بحيث اصبح نذيرا بخطر جداهم يهدد الانفس او الاموال لا يدفع الا بهدم المبنى هدما كليا او جزئيا فان لتلك اللجنة ان تقرر ما تراه مناسبا بشأنه دراءا لوقوع ذلك الخطر ويكون من حقها عندئذ

ان تقرر هدم العقار كليا او جزئيا والغاء القرار الادارى قد يكون شاملا لكل اجزائه او بعضها ويترتب على الغاء القرار بهذا التحديد تجريده من قوته القانونية بحيث يصبح غير منتج لاى اثر قانونى من تاريخ الغائه فلا يحاج به اذ جعل المشرع حالة المبنى هى المناط فى اصدار قرارات اللجان المذكورة فلا حجية لها بالنسبة للجهة الادارية التى اصدرتها لما كان ذلك فان سبق صدور القرار رقم ١٥٢ لسنة ١٩٧٨ من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط بترميم العقار موضوع النزاع بعد ازالة طابق منه لا يمنع تلك اللجنة من اصدار قرار لاحق بهدمه هدما كليا اذا رات ان حالته التى صار اليها تتطلب ذلك ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد بالقرار رقم ١٩١ لسنة ١٩٨٠ الصادر من اللجنة المذكورة بهدم العقار باكمله فانه يكون قد التزم حكم القانون ويكون النعى على غير اساس .

(طعن رقم ٨٢٥ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٢/١)

ان مفاد المواد ٥٥ / ٥٦ / ٥٧ ، ٦٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – ان المشرع ناط بالجهة الادارية المختصة معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقدير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الارواح والاموال لترميمها او صيانتها او تدعيمها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من اجله اذا كان فى الترميم او الصيانة او التدعيم ما يحقق سلامتها والحفاظ عليها فى حالة جيدة وتختص اللجنة المنصوص عليها فى المادة

٥٧ من القانون المذكور بدراسة التقارير المقدمة من الجهات الادارية المختصة بشئون التنظيم فيما يتعلق بتلك المبانى واجراء المعاينات على الطبيعة واصدار قرارات فى شأنها وتعتبر القرارات التى تصدرها هذه اللجان قرارات ادارية يجوز لها ان تعدل عنها او تلغيها اذا تغيرت حالة المبنى التى صدر على اساسها القرار مادام الغرض من ذلك تحقيق المصلحة العامة فلها ان تخالف قرارها بالهدم اذا استبان لها بعد ذلك ان الترميم الذى اجرى فى العقار قد اصبح به بعيدا عن الخطر الذى يهدد الانفس والاموال اذ جعل المشرع حالة المبنى هى المناط - فى اصدار قرارات اللجان المذكورة فلاحجية لها بالنسبة للجهة الادارية التى اصدرته فى هذه الحالة ويترتب على الغاء القرار بهذا التحديد تجريده من قوته القانونية بحيث يصبح غير منتج لاى اثر قانونى من تاريخ الغائه لما كان ذلك وكان الثابت بالاوراق انه ولئن كان القرار الهندسى رقم ١٤٦/٦/٥ لسنة ١٩٨٠ والصادر من لجنة المنشآت الايلة للسقوط بالوحدة المحلية حى غرب المنصورة بهدم وازالة الدور الثانى العلوى من العقار المملوك للمطعون ضده الاول والذى يشغل الطاعنون بعض وحداته قد اضحى نهائيا بالحكم الصادر فى الدعوى رقم ٣٣٤٥ لسنة ١٩٨٠ مدنى المنصورة الابتدائية وفى الاستئناف رقم ٣٢٢ لسنة ٣٣ ق المنصورة الا ان فى قيام الاتفاق بين الطاعنين والمطعون ضده الاول على ترميم العقار جميعه بما فيه الوحدات محل القرار انف الذكر وزيادة الأجرة بالنسبة لها نتيجة لذلك ، مما مفاده تنازل المطعون ضده الاول عن الحكم الصادر

لصالحه فى هذا الشأن فضلا عما اصدرته الجهة الادارية من مكاتبات الشرطة المختصة بالتنفيذ يهدد الانفس والاموال بما قد ينطوى على عدول الجهة الادارية عن هذا القرار والاكتفاء فى شأن العقار بالترميم الذى تم تنفيذه اعمالا للاتفاق الحاصل بين طرفى الطعن لما كان ذلك ، وكان حكم محكمة اول درجة المؤيد لاسبابه الحكم المطعون فيه - قد اقام قضاءه باخلاء الطاعنين من وحدات العقار التى يشغلونها والصادر فى شانها قرار الازالة على سند من نهائية هذا القرار وفوات ميعاد سحبه او تعديله من الجهة الادارية التى اصدرته والذى كان يتعين ان يقع قبل رفع الطعن عليه من ذوى الشأن امام المحكمة الابتدائية دون ان يعرض الحكم لما تمسك به الطاعنون امام محكمة الموضوع من دفاع يدور حول عدول جهة الادارة عن قرارها ازالة الوحدات التى يشغلونها بعد الترميم الذى تم اجراءه بعقار النزاع نفاذا للاتفاق الذى تم بينهم وبين المطعون ضده الاول فى هذا الشأن ودون ان يعرض فى هذا الصدد - لدلالة ما اصدرته الجهة الادارية من مكاتبات فى شأن حالة العقار بعد الترميم وعما اذا كان جميع ذلك يعد عدولا منها عن قرار الهدم والازالة التى اصدرته من قبل وهو دفاع جوهرى يتغير به - ان صح وجه الراى فى الدعوى فانه قد يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون وشابه القصور فى التسبيب مما يستوجب نقضه .

(طعن رقم ٨٥٩ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩١/١٢/٩)

ان النص فى المادة ١/٥٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تاجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر على ان تشكل فى كل وحدة من وحدات الحكم المحلى لجنة او اكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص تضم اثنين من المهندسين المعماريين او المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى أن المبانى المشار اليها فى المادة ٥٥ واجراء المعاينات على الطبيعة واصدار قرارات فى شأنها وفى المادة ١/٥٩ منه على ان لكل ذوى الشأن ان يطعن فى القرار المشار اليه بالمادة السابقة فى موعد لا يتجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانه بالقرار امام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من هذا القانون يدل على ان اللجنة المشار اليها انما هى هيئة ادارية وان قراراتها هى قرارات ادارية تسرى عليها جميع احكام القرارات الادارية ومنها جواز التنظيم منها الى ذات الجهة التى اصدرتها وجواز سحبها اذا تبين لها انها صدرت بناء على وقائع غير صحيحة او خلافا للقانون - اذا تعتبر عندئذ منعدمة من يوم صدورها ولا تترتب ايه اثار شريطة ان يتم ذلك قبل الطعن فيها امام المحكمة المختصة ، لانه بمجرد رفع الطعن الى هذه المحكمة يمنع على الجهة الادارية سحب القرار او تعديله او الغائه اذ يترك الامر للمحكمة تقضى فيه بما تراه لما كان ذلك وكان البين من الاوراق ان ادارة الشئون القانونية والتحقيقات بالوحدة المحلية المدنية بمركز بنها كانت قد اجرت بناء على شكوى المطعون ضدهم - تحقيقا

فى شأن قرار الازالة رقم ٨٧ الصادر بتاريخ ١٩٧٩/١/١٩ فى خصوص العقار محل النزاع خلصت فيه الى انه صدر مخالفا لاحكام القانون ودون اجراء معاينة العقار ، وان رئيس مجلس المدينة اصدر فى حدود السلطة المخوله له بموجب احكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الحكم المحلى ولائحته التنفيذية والقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٨ بشأن نظام العاملين المدنيين بالدولة القرار رقم ١٨ لسنة ١٩٨٠ بالغاء ذلك القرار مع مجازاة مدير الادارة الهندسية واخصائى التنظيم بها لاصدارهما قرار الازالة المشار اليه مخالفا للحقيقة واحكام القانون وخروجا على مقتضى الواجب الوظيفى ومن ثم فانه ولئن كان هذا القرار قد صار نهائيا بعدم الطعن عليه خلال الميعاد القانونى بيد انه صدر معيبا بعيب يبطله ومعدوما قانونا وبالتالى لم تتولد عنه قبل الغائه - مراكز قانونية جديرة بالحماية الامر الذى يضحى معه طلب الاخلاء للهدم ، المؤسس عليه ، ولا سند له واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فان النعى عليه بسبب الطعن يكون على غير اساس ٠

(طعن رقم ٢٤٨ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/١٢/١١)

مادة ٥٦

تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم معاينة فحص المبانى والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى او الجزئى او التدعيم او الترميم او الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصص من اجله ٠

ويتضمن التقرير تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الاعمال المطلوبة وما اذا كانت تستوجب اخلاء المبنى مؤقتا كليا او جزئيا ٠

التطبيقات القضائية

ان النص فى المادة ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على ان ذلك من ذوى الشأن ان يطعن فى القرار المشار اليه فى المادة السابقة ٠٠ وعلى قلم الكتاب اعلان الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم بالطعن فى قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر الطعن يجدل على ان الجهة القائمة على شئون التنظيم التى يمثلها المطعون ضده الثانى تعتبر خصما حقيقيا فى الطعن ويؤيد هذا النظر ان المشرع ناط بهذه الجهة فى المادتين ٥٦ ، ٥٧ من القانون المذكور - معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقرير ما يلزم للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى او الجزئى او الترميم او الصيانة لتأمين سلامتها او للحفاظ عليها فى حالة جيدة لجعلها صالحة للغرض الذى انشئت من أجله وبتشكيل لجان فنية تتولى دراسة هذه التقارير واصدار قرارات فى شأنها فاذا طعن ذوو الشأن فى هذه القرارات طبقا للمادة ٥٩ سالفة الذكر فان اختصام الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم فى الطعن يكون اعمالا لصحيح

القانون حتى يدافع على شئون التنظيم فى الطعن يكون اعمالا لصحيح القانون حتى يدافع ممثلها عن القرارات الصادرة للمصلحة العامة ٠

(طعن رقم ٨٥٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣)

ان النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتى حلت محل المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستاجر على انه " لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسباب الاتية :

أ-الهدم الكلى او الجزئى للمنشآت الايلة للسقوط والاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للاحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية ٠٠٠ " وان مفاد نصوص المواد من ٥٥ حتى ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى ان المشرع ناط بالجهة الادارية المختصة معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقدير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الارواح والاموال لهدمها الكلى او الجزئى او ترميمها او صيانتها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من اجله اذا كان الترميم او الصيانة يخفقان ذلك وتختص اللجان المنصوص عليها فيه بدراسة التقارير المقدمة من الجهات الادارية المختصة سالفة الذكر واجراء المعاينات على الطبيعة واصدار قرارات فى شأنها وتعلن لذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار واصحاب الحقوق ، واباح المشرع لكل من ذوى الشان ان يطعن فى القرارات الصادرة من اللجان المذكورة

فى ميعاد معين امام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من القانون سالف الذكر وهى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار وقد اوجبت المادة ٣١ من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور الصادرة بالقرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ على الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ان تقدم الى اللجنة المشار اليها فى المادة ٣٠ من تلك اللائحة تقريرا بنتيجة المعاينة التى اجرتها على المنشآت الخاضعة لاحكام الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على النموذج المرفق بهذه اللائحة خلال سبعة ايام من تاريخ المعاينة ما لم تستوجب حالة المبنى تقديمه فى مدة تقل عن ذلك ، ويجب ان يتضمن التقرير بيان ووصف الاجزاء المعيبة بالمبنى وما تقترحه الجهة المذكورة للمحافظة على الارواح او الاموال سواء بالهدم الكلى او الجزئى او التدعيم او الترميم او الصيانة اللازمة لجعله صالحا للغرض المخصص من اجله مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الاعمال المقترحة وبيان ما اذا كانت تستوجب اخلاء المبنى مؤقتا كليا او جزئيا ، ونصت المادة ٣٢ من اللائحة المذكورة على ان تعقد اللجنة فور وصول التقرير المنصوص عليه فى المادة السابقة اجتماعا لفحصه وعليها ان تقوم على وجه السرعة بالمعاينات والفحوص اللازمة للبت فيه وتصدر اللجنة قرارها بالموافقة على ما جاء بالتقرير او برفضه او بتعديله مسببا ، وتعلن اللجنة قراراها الى ذوى الشأن مما مفاده انه يتعين لقبول دعوى المؤجر اخلاء العين المؤجرة للهدم الكلى او الجزئى ان يكون قد تقرر هدمها كليا او جزئيا

وفقا للاجراءات التى رسمها المشرع على النحو سالف البيان واذ كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واقام قضاءه بازالة الدور الرابع بالارضى حتى سطح الدور الثالث بالارضى برغم ان المطعون ضده اقام دعواه مباشرة امام القضاء بطلب الاخلاء للهدم دون سلوك الطريق الذى ينص عليه المشرع فى الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للحصول على قرار بالهدم الجزئى من الجهة الادارية المختصة ولم تكن دعواه الماثلة طعنا على القرار رقم ١٧ لسنة ١٩٧٨ حى غرب القاهرة الصادر بتنكيس العقار جميعه فانه يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه •

(طعن رقم ٢٠١٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٢١٦)

ان مؤدى نصوص المواد ٥٦ ، ٢/٥٩ -٣ ، ٦٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة النزاع - ان الشارع اوجب تمثيل الجهة الادارية المختصة فى الطعن على القرار الصادر منها بالهدم او الترميم او الصيانة كى تكون على بينة من نتيجة الفصل فيه ويكون لها ان تقوم بتنفيذ الحكم على نفقة صاحب الشأن فى حالة امتناعه عن التنفيذ فى الميعاد المحدد ، ومن ثم فان تمثيل جهة الادارة فى الطعن على قراراتها بشأن المنشآت الايلة للسقوط يكون واجبا بقوة القانون لاعتبارات المصلحة العامة ويكون الدفع بعدم قبول الطعن بالنقض قبلها على غير اساس من القانون متعينا نقضه •

(طعن رقم ٢٤٠٩ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٣٠)

مفاد المواد ٥٥ / ٥٦ / ٥٧ ، ٦٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى -ان المشرع ناط بالجهة الادارية المختصة معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقدير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الارواح والاموال لترميمها او صيانتها او تدعيمها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من اجله اذا كان فى الترميم أو الصيانة او التدعيم ما يحقق سلامتها والحفاظ عليها فى حالة جيدة واذا كانت حالة العقار لا يجدى معها الترميم او الصيانة او التدعيم ، فان تلك الجهة ان تقدر ما اذا كان الامر يتطلب الهدم الكلى او الجزئى وتختص اللجان المنصوص علىهيا فى المادة ٥٧ من القانون المذكور بدراسة التقارير المقدمة من الجهات المختصة بشئون التنظيم فيما يتعلق بتلك المبانى واجراء المعاينات على الطبيعة واصدار قرارات فى شأنها وتعتبر القرارات التى تصدرها هذه اللجان قرارات ادارية ويجوز لها ان تعدل فيها او تلغيها اذا تغيرت حالة المبنى التى صدر على اساسها القرار مادام الغرض من ذلك تحقيق المصلحة العامة فلها ان تخالف قرارها بالترميم اذا استبان لها بعد ذلك ان تصدعا اصاب العقار بحيث اصبح نذيرا بخطر داهم يهدد الانفس او الاموال لا يدفع الا بهدم المبنى هدما كليا او جزئيا فان لتلك اللجنة ان تقرر ما تراه مناسبا بشأنه درءا لوقوع ذلك الخطر ويكون من حقها عندئذ ان تقرر هدم العقار كليا او جزئيا والغاء القرار الادارى قد يكون شاملا لكل اجزائه او بعضها ويترتب على الغاء القرار بهذه التحديد تجريده من قوته القانونية بحيث يصبح غير منتج لاى اثر قانونى من تاريخ الغائه فلا

يحاج به اذ جعل المشرع حالة المبنى هى المناط فى اصدار قرارات اللجان المذكورة فلا حجية لها بالنسبة للجهة الادارية التى اصدرتها لما كان ذلك فان سبق صدور القرار رقم ١٥٢ لسنة ١٩٧٨ من لجنة المنشات الايلة للسقوط بترميم العقار موضوع النزاع بعد ازالة طابق منه لا يمنع تلك اللجنة من اصدار قرار لاحق بهدمه هدما كليا اذا رات ان حالته التى صار اليها تتطلب ذلك واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد بالقرار رقم ١٩١ لسنة ١٩٨٠ الصادر من اللجنة المذكورة بهدم العقار باكمله فانه يكون قد التزم حكم القانون ويكون النعى على غير اساس ٠

(طعن رقم ٨٢٥ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٢/١)

ان النص فى المادة ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر والوارد فى الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون فى شأن المنشأت الايلة للسقوط والترميم والصيانة على ان " لكل من ذوى الشأن ان يطعن فى القرار المشار اليه بالمادة السابقة - قرار لجنة المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة - وعلى قلم الكتاب اعلان الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم وذوى الشأن من ملاك العقارات واصحاب الحقوق بالطعن فى قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر هذا الطعن يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم التى يمثلها المطعون ضده الاخير تعتبر خصما حقيقيا فى الطعن

يؤيد هذا النظر ان المشرع ناط بهذه الجهة فى المادة ٥٦ من القانون سالف الذكر معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الارباح والاموال سواء بالهدم الكلى او الجزئى او التدعيم او الترميم او الصيانة لتأمين سلامتها او للحفاظ عليها فى حالة جيدة لجعلها صالحة للغرض الذى انشئت من اجله كما امر فى المادة ٥٧ من القانون بتشكيل لجان فنية تتولى دراسة التقارير المقدمة من تلك الجهة واصدار قرارات فى شانها على وجه السرعة فاذا كان ذوو الشأن فى هذه القرارات طبقا للمادة ٥٩ سالفة الذكر فان اختصام الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم لتمثل فى الطعن يكون اعمالا لصحيح القانون حتى تدافع عن هذه القرارات الصادرة للمصلحة العامة. لما كان ذلك فان دفع المطعون ضده الاخير بعدم قبول الطعن بالنسبة له – على سند من انه ليس خصما حقيقيا فى النزاع – يكون على غير اساس ٠

(طعن رقم ١١٢٤ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٧)

مؤدى نصوص المواد ٥٦ ، ٢/٥٩، ٣، ٦٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ان الشارع اوجب تمثيل الجهة الادارية فى الطعن على قراراتها باعلان قلم الكتاب لها بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره حتى تدافع عن هذه القرارات المطعون عليها والصادرة للمصلحة العامة وتكون على بينه من نتيجة الفصل فيها وخول لها معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الارواح والاموال سواء بالهدم الكلى او

الجزئى او الترميم ٠٠٠ كما لها تنفيذ تلك القرارات على نفقة صاحب الشأن فى حالة امتناعه عن تنفيذها فى الميعاد المحدد فاذا طعن ذوى الشان فى هذه القرارات طبقا للمادة ٥٩ سالفة الذكر فان اختصام الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم لتمثل فى الطعن امرا اوجبه القانون لاعتبارات المصلحة العامة ٠

(طعن رقم ٢٥٨١ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٧)

مفاد المواد ٥٥ ، ٥٦ ، ٥٧ ، ٦٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى -ان المشرع ناط بالجهة الادارية المختصة معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقدير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الارواح والاموال لترميمها او صيانتها او تدعيمها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من اجله اذا كان فى الترميم او الصيانة او التدعيم ما يحقق سلامتها والحفاظ عليها فى حالة جيدة واذا كانت حالة العقار لا يجدى معها الترميم او الصيانة او التدعيم ، فان تلك الجهة ان تقدر ما اذا كان الامر يتطلب الهدم الكلى او الجزئى وتختص اللجان المنصوص علهيا فى المادة ٥٧ من القانون المذكور بدراسة التقارير المقدمة من الجهات المختصة بشئون التنظيم فيما يتعلق بتلك المبانى واجراء المعاينات على الطبيعة واصدار قرارات فى شأنها وتعتبر القرارات التى تصدرها هذه اللجان قرارات ادارية ويجوز لها ان تعدل فيها او تلغيها اذا تغيرت حالة المبنى التى صدر على اساسها القرار مادام الغرض من ذلك تحقيق المصلحة العامة فلها ان تخالف قرارها بالترميم اذا استبان لها بعد ذلك

ان تصدعا اصاب العقار بحيث اصبح نذيرا بخطر داهم يهدد الانفس او الاموال اذ جعل المشرع حالة المبنى هى المناط - فى اصدار قرارات اللجان المذكورة فلاحجية لها بالنسبة للجهة الادارية التى اصدرته فى هذه الحالة ويترتب على الغاء القرار بهذا التحديد تجريده من قوته القانونية بحيث يصبح غير منتج لاى اثر قانونى من تاريخ الغائه لما كان ذلك وكان الثابت بالاوراق انه ولئن كان القرار الهندسى رقم ١٤٦/٦/٥ لسنة ١٩٨٠ والصادر من لجنة المنشآت الايلة للسقوط بالوحدة المحلية حى غرب المنصورة بهدم وازالة الدور الثانى العلوى من العقار المملوك للمطعون ضده الاول والذى يشغل الطاعنون بعض وحداته قد اضحى نهائيا بالحكم الصادر فى الدعوى رقم ٣٣٤٥ لسنة ١٩٨٠ مدنى المنصورة الابتدائية وفى الاستئناف رقم ٣٢٢ لسنة ٣٣ ق المنصورة الا ان فى قيام الاتفاق بين الطاعنين والمطعون ضده الاول على ترميم العقار جميعه بما فيه الوحدات محل القرار انف الذكر وزيادة الأجرة بالنسبة لها نتيجة لذلك ، مما مفاده تنازل المطعون ضده الاول عن الحكم الصادر لصالحه فى هذا الشأن فضلا عما اصدرته الجهة الادارية من مكاتبات الشرطة المختصة بالتنفيذ يهدد الانفس والاموال بما قد ينطوى على عدول الجهة الادارية عن هذا القرار والاكتفاء فى شأن العقار بالترميم الذى تم تنفيذه اعمالا للاتفاق الحاصل بين طرفى الطعن لما كان ذلك ، وكان حكم محكمة اول درجة المؤيد لاسبابه الحكم المطعون فيه - قد اقام قضاءه باخلاء الطاعنين من وحدات العقار التى يشغلونها والصادر فى

شانها قرار الازالة على سند من نهائية هذا القرار وفوات ميعاد سحبه او تعديله من الجهة الادارية التى اصدرته والذى كان يتعين ان يقع قبل رفع الطعن عليه من ذوى الشأن امام المحكمة الابتدائية دون ان يعرض الحكم لما تمسك به الطاعنون امام محكمة الموضوع من دفاع يدور حول عدول جهة الادارة عن قرارها ازالة الوحدات التى يشغلونها بعد الترميم الذى تم اجراءه بعقار النزاع نفاذا للاتفاق الذى تم بينهم وبين المطعون ضده الاول فى هذا الشأن ودون ان يعرض فى هذا الصدد – لدلالة ما اصدرته الجهة الادارية من مكاتبات فى شأن حالة العقار بعد الترميم وعما اذا كان جميع ذلك يعد عدولا منها عن قرار الهدم والازالة التى اصدرته من قبل وهو دفاع جوهرى يتغير به – ان صح وجه الراى فى الدعوى فانه قد يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون وشابه القصور فى التسبيب مما يستوجب نقضه •

(طعن رقم ١٥١٣ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٦/٤)

مادة ٥٧

تشكل فى كل وحدة من وحدات الحكم المحلى لجنة او اكثر يصد بها قرار من المحافظ تضم اثنان من المهندسين المعماريين او المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الادارية المختصة بشئون

التنظيم فى شأن المبانى المشار اليها فى المادة ٥٥ واجراء المعاينات على الطبيعة واصدار قرارات فى شأنها على وجه السرعة ٠

ويبين القرار الذى يصدره وزير الاسكان والتعمير كيفية تشغيل تلك اللجان والقواعد والاجراءات التى تتبع فى مزاولة اعمالها ٠

التطبيقات القضائية

ان النص فى المادة ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على ان لكل من ذوى الشأن ان يطعن فى القرار المشار اليه فى المادة السابقة ٠٠ وعلى قلم الكتاب اعلان الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم بالطعن فى قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر الطعن يجدل على ان الجهة القائمة على شئون التنظيم التى يمثلها المطعون ضده الثانى تعتبر خصما حقيقيا فى الطعن ويؤيد هذا النظر ان المشرع ناط بهذه الجهة فى المادتين ٥٦ ، ٥٧ من القانون المذكور – معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقرير ما يلزم للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى او الجزئى او الترميم او الصيانة لتأمين سلامتها او للحفاظ عليها فى حالة جيدة لجعلها صالحة للغرض الذى انشئت من أجله وبتشكيل لجان فنية تتولى دراسة هذه التقارير واصدار قرارات فى شأنها فاذا طعن ذوو

الشأن فى هذه القرارات طبقا للمادة ٥٩ سالفة الذكر فان اختصام الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم فى الطعن يكون اعمالا لصحيح القانون حتى يدافع على شئون التنظيم فى الطعن يكون اعمالا لصحيح القانون حتى يدافع ممثلها عن القرارات الصادرة للمصلحة العامة ٠

(طعن رقم ٨٥٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣)

ان النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتى حلت محل المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستاجر على انه " لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسباب الاتية :

الهدم الكلى او الجزئى للمنشآت الايلة للسقوط والاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للاحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية ٠٠٠ " وان مفاد نصوص المواد من ٥٥ حتى ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى ان المشرع ناط بالجهة الادارية المختصة معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقدير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الارواح والاموال لهدمها الكلى او الجزئى او ترميمها او صيانتها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من اجله اذا كان الترميم او الصيانة يخفقان ذلك وتختص اللجان المنصوص عليها فيه بدراسة التقارير المقدمة من الجهات الادارية المختصة سالفة الذكر واجراء المعاينات على الطبيعة واصدار قرارات

فى شأنها وتعلن لذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار واصحاب الحقوق ، واباح المشرع لكل من ذوى الشان ان يطعن فى القرارات الصادرة من اللجان المذكور فى ميعاد معين امام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من القانون سالف الذكر وهى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار وقد اوجبت المادة ٣١ من اللائحة التنفيذية للقانون المذكورة الصادرة بالقرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ على الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ان تقدم الى اللجنة المشار اليها فى المادة ٣٠ من تلك اللائحة تقريرا بنتيجة المعاينة التى اجرتها على المنشآت الخاضعة لاحكام الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على النموذج المرفق بهذه اللائحة خلال سبعة ايام من تاريخ المعاينة ما لم تستوجب حالة المبنى تقديمه فى مدة تقل عن ذلك ، ويجب ان يتضمن التقرير بيان ووصف الاجزاء المعيبة بالمبنى وما تقترحه الجهة المذكورة للمحافظة على الارواح او الاموال سواء بالهدم الكلى او الجزئى او التدعيم او الترميم او الصيانة اللازمة لجعله صالحا للغرض المخصص من اجله مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الاعمال المقترحة وبيان ما اذا كانت تستوجب اخلاء المبنى مؤقتا كليا او جزئيا ، ونصت المادة ٣٢ من اللائحة المذكور على ان تعقد اللجنة فور وصول التقرير المنصوص عليه فى المادة السابقة اجتماعا لفحصه وعليها ان تقوم على وجه السرعة بالمعاينات والفحوص اللازمة للبت

فيه وتصدر اللجنة قرارها بالموافقة على ما جاء بالتقرير او برفضه او بتعديله مسببا ، وتعلن اللجنة قرارها الى ذوى الشأن مما مفاده انه يتعين لقبول دعوى المؤجر اخلاء العين المؤجرة للهدم الكلى او الجزئى ان يكون قد تقرر هدمها كليا او جزئيا وفقا للاجراءات التى رسمها المشرع على النحو سالف البيان واذ كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واقام قضاءه بازالة الدور الرابع بالارضى حتى سطح الدور الثالث بالارضى برغم ان المطعون ضده اقام دعواه مباشرة امام القضاء بطلب الاخلاء للهدم دون سلوك الطريق الذى ينص عليه المشرع فى الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للحصول على قرار بالهدم الجزئى من الجهة الادارية المختصة ولم تكن دعواه الماثلة طعنا على القرار رقم ١٧ لسنة ١٩٧٨ حى غرب القاهرة الصادر بتنكيس العقار جميعه فانه يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه ٠

(طعن رقم ٢٠١٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/١٦)

مفاد المواد ٥٥ ، ٥٦ ، ٥٧ ، ٦٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى -ان المشرع ناط بالجهة الادارية المختصة معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقدير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الارواح والاموال لترميمها او صيانتها او تدعيمها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من اجله اذا كان فى الترميم او الصيانة او التدعيم ما يحقق سلامتها والحفاظ عليها فى حالة جيدة واذا كانت حالة العقار لا يجدى

معها الترميم او الصيانة او التدعيم ، فان تلك الجهة ان تقدر ما اذا كان الامر يتطلب الهدم الكلى او الجزئى وتختص اللجان المنصوص علهيا فى المادة ٥٧ من القانون المذكور بدراسة التقارير المقدمة من الجهات المختصة بشئون التنظيم فيما يتعلق بتلك المبانى واجراء المعاينات على الطبيعة واصدار قرارات فى شأنها وتعتبر القرارات التى تصدرها هذه اللجان قرارات ادارية ويجوز لها ان تعدل فيها او تلغيها اذا تغيرت حالة المبنى التى صدر على اساسها القرار مادام الغرض من ذلك تحقيق المصلحة العامة فلها ان تخالف قرارها بالترميم اذا استبان لها بعد ذلك ان تصدعا اصاب العقار بحيث اصبح نذيرا بخطر داهم يهدد الانفس او الاموال لا يدفع الا بهدم المبنى هدما كليا او جزئيا فان تلك اللجنة ان تقرر ما تراه مناسبا بشأنه درءا لوقوع ذلك الخطر ويكون من حقها عندئذ ان تقرر هدم العقار كليا او جزئيا والغاء القرار الادارى قد يكون شاملا لكل اجزائه او بعضها ويترتب على الغاء القرار وبهذا التحديد تجريده من قوته القانونية بحيث يصبح عير منتج لاى اثر قانونى من تاريخ الغائه فلا يحاج به اذ جعل المشرع حالة المبنى هى المناط فى اصدار قرارات اللجان المذكورة فلاحجية لها بالنسبة للجهة الادارية التى اصدرتها لما كان ذلك فان سبق صدور القرار رقم ١٥٢ لسنة ١٩٧٨ من لجنة المنشآت الايلة للسقوط بترميم العقار موضوع النزاع بعد ازالة طابق منه لا يمنع تلك اللجنة من اصدار قرار لاحق بهدمه هدما كليا اذا رات ان حالته التى صار اليها تتطلب ذلك واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر

واعتد بالقرار رقم ١٩١ لسنة ١٩٨٠ الصادر من اللجنة المذكورة بهدم العقار باكمله فانه يكون قد التزم حكم القانون ويكون النعى على غير اساس ٠

(طعن رقم ٨٢٥ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٢/١)

ان النص فى المادة ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر والوارد فى الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون فى شأن المنشأت الايلة للسقوط والترميم والصيانة على ان " لكل من ذوى الشأن ان يطعن فى القرار المشار اليه بالمادة السابقة ط – قرار لجنة المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة – وعلى قلم الكتاب اعلان الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم وذوى الشأن من ملاك العقارات واصحاب الحقوق بالطعن فى قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر هذا الطعن يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – ان الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم التى يمثلها المطعون ضده الاخير تعتبر خصما حقيقيا فى الطعن يؤيد هذا النظر ان المشرع ناط بهذه الجهة فى المادة ٥٦ من القانون سالف الذكر معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الارباح والاموال سواء بالهدم الكلى او الجزئى او التدعيم او الترميم او الصيانة لتأمين سلامتها او للحفاظ عليها فى حالة جيدة لجعلها صالحة للغرض الذى انشئت من اجله كما امر فى المادة ٥٧ من القانون بتشكيل لجان فنية تتولى دراسة التقارير المقدمة من تلك

الجهة واصدار قرارات فى شانها على وجه السرعة فاذا كان ذوو الشأن فى هذه القرارات طبقا للمادة ٥٩ سالفة الذكر فان اختصام الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم لتمثل فى الطعن يكون اعمالا لصحيح القانون حتى تدافع عن هذه القرارات الصادرة للمصلحة العامة ٠ لما كان ذلك فان دفع المطعون ضده الاخير بعدم قبول الطعن بالنسبة له – على سند من انه ليس خصما حقيقيا فى النزاع – يكون على غير اساس ٠

(طعن رقم ١١٢٤ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٧)

مفاد المواد ٥٥ ، ٥٦ ، ٥٧ ، ٦٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى –ان المشرع ناط بالجهة الادارية المختصة معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقدير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الارواح والاموال لترميمها او صيانتها او تدعيمها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من اجله اذا كان فى الترميم او الصيانة او التدعيم ما يحقق سلامتها والحفاظ عليها فى حالة جيدة واذا كانت حالة العقار لا يجدى معها الترميم او الصيانة او التدعيم ، فان تلك الجهة ان تقدر ما اذا كان الامر يتطلب الهدم الكلى او الجزئى وتختص اللجان المنصوص علهيا فى المادة ٥٧ من القانون المذكور بدراسة التقارير المقدمة من الجهات المختصة بشئون التنظيم فيما يتعلق بتلك المبانى واجراء المعاينات على الطبيعة واصدار قرارات فى شأنها وتعتبر القرارات التى تصدرها هذه اللجان قرارات ادارية ويجوز لها ان تعدل فيها او تلغيها اذا تغيرت حالة

المبنى التى صدر على اساسها القرار مادام الغرض من ذلك تحقيق المصلحة العامة فلها ان تخالف قرارها بالترميم اذا استبان لها بعد ذلك ان تصدعا اصاب العقار بحيث اصبح نذيرا بخطر داهم يهدد الانفس او الاموال اذ جعل المشرع حالة المبنى هى المناط - فى اصدار قرارات اللجان المذكورة فلاحجية لها بالنسبة للجهة الادارية التى اصدرته فى هذه الحالة ويترتب على الغاء القرار بهذا التحديد تجريده من قوته القانونية بحيث يصبح غير منتج لاى اثر قانونى من تاريخ الغائه لما كان ذلك وكان الثابت بالاوراق انه ولئن كان القرار الهندسى رقم ١٤٦/٦/٥ لسنة ١٩٨٠ والصادر من لجنة المنشآت الايلة للسقوط بالوحدة المحلية حى غرب المنصورة بهدم وازالة الدور الثانى العلوى من العقار المملوك للمطعون ضده الاول والذى يشغل الطاعنون بعض وحداته قد اضحى نهائيا بالحكم الصادر فى الدعوى رقم ٣٣٤٥ لسنة ١٩٨٠ مدنى المنصورة الابتدائية وفى الاستئناف رقم ٣٢٢ لسنة ٣٣ ق المنصورة الا ان فى قيام الاتفاق بين الطاعنين والمطعون ضده الاول على ترميم العقار جميعه بما فيه الوحدات محل القرار انف الذكر وزيادة الأجرة بالنسبة لها نتيجة لذلك ، مما مفاده تنازل المطعون ضده الاول عن الحكم الصادر لصالحه فى هذا الشأن فضلا عما اصدرته الجهة الادارية من مكاتبات الشرطة المختصة بالتنفيذ يهدد الانفس والاموال بما قد ينطوى على عدول الجهة الادارية عن هذا القرار والاكتفاء فى شأن العقار بالترميم الذى تم تنفيذه اعمالا للاتفاق الحاصل بين طرفى الطعن لما كان ذلك ، وكان

حكم محكمة اول درجة المؤيد لاسبابه الحكم المطعون فيه – قد اقام قضاءه باخلاء الطاعنين من وحدات العقار التى يشغلونها والصادر فى شانها قرار الازالة على سند من نهائية هذا القرار وفوات ميعاد سحبه او تعديله من الجهة الادارية التى اصدرته والذى كان يتعين ان يقع قبل رفع الطعن عليه من ذوى الشأن امام المحكمة الابتدائية دون ان يعرض الحكم لما تمسك به الطاعنون امام محكمة الموضوع من دفاع يدور حول عدول جهة الادارة عن قرارها ازالة الوحدات التى يشغلونها بعد الترميم الذى تم اجراءه بعقار النزاع نفاذا للاتفاق الذى تم بينهم وبين المطعون ضده الاول فى هذا الشأن ودون ان يعرض فى هذا الصدد – لدلالة ما اصدرته الجهة الادارية من مكاتبات فى شأن حالة العقار بعد الترميم وعما اذا كان جميع ذلك يعد عدولا منها عن قرار الهدم والازالة التى اصدرته من قبل وهو دفاع جوهرى يتغير به – ان صح وجه الراى فى الدعوى فانه قد يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون وشابه القصور فى التسبيب مما يستوجب نقضه ٠

(طعن رقم ٨٥٩ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩١/١٢/٦)

ان النص فى المادة ١/٥٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تاجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر على ان تشكل فى كل وحدة من وحدات الحكم المحلى لجنة او اكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص تضم اثنين من المهندسين المعماريين او المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين تتولى دراسة التقارير المقدمة من

الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى أن المبانى المشار اليها فى المادة ٥٥ واجراء المعاينات على الطبيعة واصدار قرارات فى شأنها وفى المادة ١/٥٩ منه على ان لكل ذوى الشأن ان يطعن فى القرار المشار اليه بالمادة السابقة فى موعد لا يتجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانه بالقرار امام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من هذا القانون يدل على ان اللجنة المشار اليها انما هى هيئة ادارية وان قراراتها هى قرارات ادارية تسرى عليها جميع احكام القرارات الادارية ومنها جواز التنظيم منها الى ذات الجهة التى اصدرتها وجواز سحبها اذا تبين لها انها صدرت بناء على وقائع غير صحيحة او خلافا للقانون - اذا تعتبر عندئذ منعدمة من يوم صدورها ولا تترتب ايه اثار شريطة ان يتم ذلك قبل الطعن فيها امام المحكمة المختصة ، لانه بمجرد رفع الطعن الى هذه المحكمة يمنع على الجهة الادارية سحب القرار او تعديله او الغائه اذ يترك الامر للمحكمة تقضى فيه بما تراه لما كان ذلك وكان البين من الاوراق ان ادارة الشئون القانونية والتحقيقات بالوحدة المحلية المدنية بمركز بنها كانت قد اجرت بناء على شكوى المطعون ضدهم - تحقيقا فى شأن قرار الازالة رقم ٨٧ الصادر بتاريخ ١٩٧٩/١/١٩ فى خصوص العقار محل النزاع خلصت فيه الى انه صدر مخالفا لاحكام القانون ودون اجراء معاينة العقار ، وان رئيس مجلس المدينة اصدر فى حدود السلطة المخوله له بموجب احكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الحكم المحلى ولائحته التنفيذية والقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٨ بشأن نظام

العاملين المدنيين بالدولة القرار رقم ١٨ لسنة ١٩٨٠ بالغاء ذلك القرار مع مجازاة مدير الادارة الهندسية واخصائى التنظيم بها لاصدارهما قرار الازالة المشار اليه مخالفا للحقيقة واحكام القانون وخروجا على مقتضى الواجب الوظيفى ومن ثم فانه ولئن كان هذا القرار قد صار نهائيا بعدم الطعن عليه خلال الميعاد القانونى بيد انه صدر معيبا بعيب يبطله ومعدوما قانونا وبالتالى لم تتولد عنه قبل الغائه - مراكز قانونية جديرة بالحماية الامر الذى يضحى معه طلب الاخلاء للهدم ، المؤسس عليه ، ولا سند له واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فان النعى عليه بسبب الطعن يكون على غير اساس ٠

(طعن رقم ٢٤٨ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/١٢/١١)

مفاد المواد ٥٥ ، ٥٦ ، ٥٧ ، ٦٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى -ان المشرع ناط بالجهة الادارية المختصة معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقدير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الارواح والاموال لترميمها او صيانتها او تدعيمها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من اجله اذا كان فى الترميم او الصيانة او التدعيم ما يحقق سلامتها والحفاظ عليها فى حالة جيدة واذا كانت حالة العقار لا يجدى معها الترميم او الصيانة او التدعيم ، فان تلك الجهة ان تقدر ما اذا كان الامر يتطلب الهدم الكلى او الجزئى وتختص اللجان المنصوص علهيا فى المادة ٥٧ من القانون المذكور بدراسة التقارير المقدمة من الجهات المختصة بشئون التنظيم فيما يتعلق بتلك المبانى واجراء المعاينات على

الطبيعة واصدار قرارات فى شأنها وتعتبر القرارات التى تصدرها هذه اللجان قرارات ادارية ويجوز لها ان تعدل فيها او تلغيها اذا تغيرت حالة المبنى التى صدر على اساسها القرار مادام الغرض من ذلك تحقيق المصلحة العامة فلها ان تخالف قرارها بالترميم اذا استبان لها بعد ذلك ان تصدعا اصاب العقار بحيث اصبح نذيرا بخطر داهم يهدد الانفس او الاموال ولا يرفع الا بهدم المبنى هدما كليا او جزئيا فان لتلك اللجنة ان تقدر ما تراه مناسبا بشأنه دراء لوقوع ذلك الخطر يكون من حقها عندئذ ان تقرر هدم العقار كليا او جزئيا والغاء القرار الادارى قد يكون شاملا لكل اجزائه او بعضها ويترتب على الغاء القرار وبهذا التحديد تجريده من قوته القانونية بحيث يصبح عير منتج لاى اثر قانونى من تاريخ الغائه فلا يحاج به اذ جعل المشرع حالة المبنى هى المناط فى اصدار قرارات اللجان المذكورة فلاحجية لها بالنسبة للجهة الادارية التى اصدرتها لما كان ذلك فان سبق صدور القرار رقم ١٥٢ لسنة ١٩٧٨ من لجنة المنشآت الايلة للسقوط بترميم العقار موضوع النزاع بعد ازالة طابق منه لا يمنع تلك اللجنة من اصدار قرار لاحق بهدمه هدما كليا اذا رات ان حالته التى صار اليها تتكلب ذلك واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد بالقرار رقم ١٩١ لسنة ١٩٨٠ الصادر من اللجنة المذكورة بهدم العقار باكمله فانه يكون قد التزم حكم القانون ويكون النعى على غير اساس ٠

(طعن رقم ١٥١٣ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٦/٤)

مادة ٥٨

يعلن قرار اللجنة بالطريق الادارى الى ذوى لاشأن من الملاك وشاغلى العقار واصحاب الحقوق وتعاد صورة منه الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فاذا لم يتيسر اعلانهم بسبب غيبتهم غيبة متقطعة او عدم الاستدلال على محل اقامتهم او الامتناع عن تسليم الاعلان ترفق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار وفى لوحة الاعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية ولوحة الاعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص بحسب الاحوال.

وتتبع الطريقة ذاتها فى اعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التى لم يستدل على ذوى الشأن فيها .

التطبيقات القضائية

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان مفاد المادة ١٨ ، ١٩ ، ١/٢٠ ، ٥٨ ، ٥٨ ، ١/٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على ان المادة الاخيرة قد اقتصرت فى الاحالة على المادة ١٨ منه على بيان المحكمة المختصة بنظر الطعون على قرارات لجان المنشات الايلة للسقوط والترميم والصيانة فعقدت الاختصاص بنظرها للمحكمة المختصة بنظر

الطعـون علـى قـرارات لجـان تحديـد الاجـرة - واذ كـان الامـر تحديـد المحكمة المختصة بنظر الطعون على قرارات لجان تحديد الاجرة منبت الصلة بالقواعد المتعلقة بطرق الطعن فى الاحكام وكانت المادة ٢٠ من ذات القانون قد نظمت طريقا خاصا للطعن على الاحكام الصادرة فى الطعن على قرارات لجان تحديد الاجرة قصرت الحق فى استئنافها وقصرته على حالة الخطأ فى تطبيق القانون استثناء من مبدأ التقاضى على درجتين وهو من المبادىء الاساسية فى النظام القضائى فلا يجوز التوسع فى تفسير هذا النص او القياس عليه ومن ثم فان اغفال المادة ٥٩ الاحالة الى المادة ٢٠ من ذات القانون يدل على ان المشرع قد عمد الى قصر نطاق تطبيق المادة الاخيرة على تلك الاحكام الصادرة فى الطعون على قرارات لجان تحديد الاجرة دون تلك التى تصدر فى الطعون على قرارات لجان المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة فتخضع لحكم القواعد العامة المقررة فى قانون المرافعات بشأن طرق الطعن فى الاحكام - واذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك وقضى بعدم جواز الاستئناف عن الشق الخاص بتعديل القرار الهندسى وبازالة الدور الثالث العلوى من العقار فانه يكون قد اخطا فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه

(طعن رقم ١٩٦١ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٤/٤/١١)

ان النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتى حلت محل المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع

الاماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستاجر على انه " لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسباب الاتية :
الهدم الكلى او الجزئى للمنشآت الايلة للسقوط والاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للاحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية ... " وان مفاد نصوص المواد من ٥٥ حتى ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى ان المشرع ناط بالجهة الادارية المختصة معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقدير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الارواح والاموال لهدمها الكلى او الجزئى او ترميمها او صيانتها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من اجله اذا كان الترميم او الصيانة يخفقان ذلك وتختص اللجان المنصوص عليها فيه بدراسة التقارير المقدمة من الجهات الادارية المختصة سالفة الذكر واجراء المعاينات على الطبيعة واصدار قرارات فى شأنها وتعلن لذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار واصحاب الحقوق ، واباح المشرع لكل من ذوى الشان ان يطعن فى القرارات الصادرة من اللجان المذكورة فى ميعاد معين امام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من القانون سالف الذكر وهى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار وقد اوجبت المادة ٣١ من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور الصادرة بالقرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ على الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ان تقدم الى اللجنة المشار اليها فى المادة ٣٠ من تلك اللائحة تقريرا

بنتيجة المعاينة التى اجرتها على المنشآت الخاضعة لاحكام الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على النموذج المرفق بهذه اللائحة خلال سبعة ايام من تاريخ المعاينة ما لم تستوجب حالة المبنى تقديمه فى مدة تقل عن ذلك ، ويجب ان يتضمن التقرير بيان ووصف الاجزاء المعيبة بالمبنى وما تقترحه الجهة المذكورة للمحافظة على الارواح او الاموال سواء بالهدم الكلى او الجزئى او التدعيم او الترميم او الصيانة اللازمة لجعله صالحا للغرض المخصص من اجله مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الاعمال المقترحة وبيان ما اذا كانت تستوجب اخلاء المبنى مؤقتا كليا او جزئيا ، ونصت المادة ٣٢ من اللائحة المذكورة على ان تعقد اللجنة فور وصول التقرير المنصوص عليه فى المادة السابقة اجتماعا لفحصه وعليها ان تقوم على وجه السرعة بالمعاينات والفحوص اللازمة للبت فيه وتصدر اللجنة قرارها بالموافقة على ما جاء بالتقرير او برفضه او بتعديله مسببا ، وتعلن اللجنة قرارها الى ذوى الشأن مما مفاده انه يتعين لقبول دعوى المؤجر اخلاء العين المؤجرة للهدم الكلى او الجزئى ان يكون قد تقرر هدمها كليا او جزئيا وفقا للاجراءات التى رسمها المشرع على النحو سالف البيان واذ كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واقام قضاءه بازالة الدور الرابع بالارضى حتى سطح الدور الثالث بالارضى برغم ان المطعون ضده اقام دعواه مباشرة امام القضاء بطلب الاخلاء للهدم دون سلوك الطريق الذى ينص عليه المشرع فى الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للحصول على قرار بالهدم الجزئى من الجهة الادارية المختصة ولم تكن دعواه الماثلة طعنا على القرار رقم ١٧ لسنة ١٩٧٨ حى غرب القاهرة الصادر بتنكيس العقار جميعه فانه يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه ٠

(طعن رقم ٢٠١٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/١٦)

ان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر المنطبق على الدعوى ٠ قد نص فى المادة ١/٥٨ منه على ان يعلن قرار اللجنة بالطريق الادارى الى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار واصحاب الحقوق ٠٠٠ فاذا لم يتيسر اعلانهم بسبب غيبتهم غيبة متقطعة او لعدم الاستدلال على محال اقامتهم او لامتناعهم عن تسليم الاعلان تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار وفى لوحة الاعلانات بمقر نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار او مقر عمدة الناحية بلوحة الاعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص بحسب الاحوال طبقا للمادة ١/٥٩ منه على انه لكل من ذوى الشأن ان يطعن فى القرار المشار اليه بالمادة السابقة فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانه بالقرار امام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من هذا القانون فان مفاد ذلك ان الشارع حدد طريقة اعلان قرار اللجنة الصادر بالهدم الكلى او الجزئى او التدعيم او الترميم او الصيانة على النحو الموضح بالمادة ١/٥٨ انفة الذكر وجعل هذا

الاعلان هو الاجراء الذى ينفتح به ميعاد الطعن فى ذلك القرار فلا يغنى العلم المؤكد بصدوره باية طريقة اخرى ٠

(طعن رقم ٨٠٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٦/٢/١٠)

ان النص فى الفقرة الاولى من المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على ان " يكون الطعن على قرارات لجان الاجرة ٠٠٠ امام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معمارى او مدنى ٠٠٠ " والنص فى الفقرة الاولى من المادة ٢٠ من ذات القانون على انه " لا يجوز الطعن فى الحكم الصادر من المحكمة المشار اليها فى المادة ١٨ الا لخطا فى تطبيق القانون والنص فى المادة ٥٨ الوارد فى الفصل الثامن فى شان المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة على ان يعلن قرار اللجنة - لجنة اصدار القرارات فى شأن المنشات الايلة للسقوط والترميم والصيانة - بالطريق الادارى الى ذوى الشان من الملاك وشاغلى العقار واصحاب الحقوق ٠٠٠٠ والنص فى الفقرة الاولى من المادة ٥٩ من القانون سالف الذكر على ان لكل من ذوى الشان ان يطعن فى القرار المشار اليه بالمادة السابقة ٠٠٠ امام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من هذا القانون " يدل وعلى ما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة على ان المادة الاخيرة قد اقتصرت على الاحالة الى المادة ١٨ فى بيان المحكمة المختصة بنظر الطعون على قرارات لجان المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة لما يشمله تشكيل تلك المحكمة من جانب فنى ، وهو امر منبت الصلة بالقواعد

الخاصة بطرق الطعن فى الاحكام ، واذ نظمت المادة ٢٠ من القانون المشار اليه طريقا خاصا للطعن فى الاحكام الصادرة من تلك المحكمة ، وقيدت استئنافها وقصرته على حالة الخطأ فى تطبيق القانون استثناء من مبدأ التقاضى على درجتين وهو من المبادىء الاساسية فى النظام القضائى ، مما لا يجوز معه التوسع فى تفسير هذا النص او القياس عليه ، ولما كانت علة هذا الاستثناء – وعلى ما افصحت عنه المذكرة الايضاحية – هى الاكتفاء فيما يتعلق بتحديد الأجرة بمراحل التقدير المبدئى مع الترخيص والتحديد بمعرفة اللجنة ثم ما قد يصدر من المحكمة المختصة بالطعن فى حالة التقدم اليها ، وكانت تلك العلة تناقض طبيعة المنازعات الناشئة عن قرارات الهدم والترميم والصيانة التى تتسم بجانب كبير من الخطورة والاهمية ، فان اغفال المشرع فى المادة ٥٩ الاحالة الى المادة ٢٠ مؤداه انه قد عمد الى قصر نطاق المادة الاخيرة على الاحكام الصادرة فى الطعون على قرارات لجان تحديد الاجرة دون تلك التى تصدر فى الطعن على قرارات لجان المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة فتخضع للقواعد العامة المقررة فى قانون المرافعات من حيث جواز الطعن فيها – لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف استنادا الى ان الحكم الصادر فى الطعن على قرار لجنة المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة لا يجوز استئنافه الا لخطأ فى تطبيق القانون طبقا لنص المادة ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فانه يكون قد اخطا فى تطبيق

القانون ، بما يستوجب نقضه ٠

(طعن رقم ٩٣٣ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/٢/١٤)

انه لما كانت المادة ٥٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص على ان " يعلن قرار اللجنة بالطريق الادارى الى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار واصحاب الحقوق وتعاد صورة منه ٠٠٠ فاذا لم يتيسر اعلانهم بسبب غيبتهم غيبة متقطعة او لعدم الاستدلال على محال اقامتهم او لامتناعهم عن تسلم الاعلان تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار وفى لوحة الاعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية ولوحة الاعلانات فى مقر المجلس المحلى بحسب الاحوال وتتبع الطريقة ذاتها فى اعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التى لم يستدل على ذوى الشأن فيها وتنص المادة ٥٩ منه على ان لكل من ذوى الشان ان يطعن فى القرار المشار اليه بالمادة السابقة فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانه بالقرار امام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من هذا القانون فان مفاد ذلك ان الشارع حدد طريقة اعلان قرار اللجنة المختصة الصادر بالهدم الكلى او الجزئى او الترميم او الصيانة على النحو الموضح بالمادة ٥٨ المذكورة وجعل هذا الاعلان هو الاجراء الذى ينفتح به ميعاد الطعن فى ذلك القرار ولا يغنى عنه العلم المؤكد بصدور القرار باية طريقة اخرى وكمان المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان المعول عليه فى اثبات تاريخ الاعلان الذى ينفتح به ميعاد الطعن هو البيان الوارد عنه فى ورقة

الاعلان فانه يجب على المحكمة ان تصدت لشكل الطعن من تلقاء نفسها اعمالا لحقها المقرر قانونا ان ترجع فى هذا الصدد الى ورقة الاعلان للتحقق من تمامه وفقا للقانون·

(طعن رقم ٨٢١ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/٣/٢٣)

ان النص فى المادة ١/١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – الذى يحكم واقعة الدعوى – على ان " يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الاجرة ٠٠ امام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معمارى او مدنى ٠٠٠ انه " لا يجوز الطعن فى الحكم الصادر من المحكمة المشار اليها فى المادة ١٨ الا لخطا فى تطبيق القانون والنص فى المادة ٥٨ الواردة فى الفصل الثامن فى شان المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة على ان يعلن قرار الجنة – للجنة اصدار القرارات فى شأن المنشات الايلة للسقوط والترميم والصيانة – بالطريق الادارى الى ذوى الشان من الملاك وشاغلى العقار واصحاب الحقوق ٠٠٠٠ والنص فى الفقرة الاولى من المادة ٥٩ منه على ان كل من

ذوى الشان ان يطعن فى القرار المشار اليه بالمادة السابقة ٠٠٠ امام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من هذا القانون " يدل وعلى ما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة على ان المادة الاخيرة قد اقتصرت على الاحالة الى المادة ١٨ فى بيان المحكمة المختصة بنظر الطعون على قرارات لجان المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة تشكيل تلك

المحكمة من جانب فنى ، وهو امر منبت الصلة بالقواعد الخاصة بطرق الطعن فى الاحكام ، واذ نظمت المادة ٢٠ من القانون المشار اليه طريقا خاصا للطعن فى الاحكام الصادرة من تلك المحكمة ، وقيدت استئنافها وقصرته على حالة الخطأ فى تطبيق القانون استثناء من مبدأ التقاضى على درجتين وهو من المبادىء الاساسية فى النظام القضائى ، مما لا يجوز معه التوسع فى تفسير هذا النص او القياس عليه ، ولما كانت علة هذا الاستثناء وعلى ما افصحت عنه المذكرة الايضاحية – هى الاكتفاء فيما يتعلق بتحديد الأجرة بمراحل التقدير المبدئى مع الترخيص والتحديد بمعرفة اللجنة ثم ما قد يصدر من المحكمة المختصة بالطعن فى حالة التقدم اليها ، وكانت تلك العلة تناقض طبيعة المنازعات الناشئة عن قرارات الهدم والترميم والصيانة التى تتسم بجانب كبير من الخطورة والاهمية ، فان اغفال المشرع فى المادة ٥٩ الاحالة الى المادة ٢٠ مؤداه انه عمد الى قصر نطاق المادة الاخيرة على الاحكام الصادرة فى الطعون على قرارات لجان تحديد الاجرة دون تلك التى تصدر فى الطعن على قرارات لجان المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة فتخضع للقواعد العامة المقررة فى قانون المرافعات من حيث جواز الطعن فيها ٠

(طعن رقم ١١٢٤ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٧)

ان مفاد نصوص المواد ٥٨ ، ٥٩ ، ٦٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى خصوص المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة ان يعلن

قرار اللجنة المختصة الى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وان لكل منهم لان يطعن فيه خلال موعد لا يجاوز خمسة شعر يوما من تاريخ الاعلان وانه يجب على ذوى الشأن المبادرة الى تنفيذ القرار اذا لم يتم الطعن فيه فى الميعاد المقرر او تنفيذ الحكم النهائى الخاص به اذا تم الطعن فيه والا فيحق لجهة الادارة التنفيذ على نفقة صاحب الشان الممتنع عن التنفيذ مما لازمه انه يصح لصاحب الشأن ان يلجأ للقضاء بطلب التنفيذ ولا يحكم له بذلك الا اذا ثبت نهائية القرار او الحكم الصادر فى الطعن فيه ٠

(الطعن رقم ١٢٧٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/٢/٢٢)

لما كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان الاصل اعلان قرار لجنة المنشآت الايلة للسقوط الى ذوى الشأن بالطريق الادارى وفق نص المادتين ٥٨ ، ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فاذا لم يتيسر اعلانهم بسبب غيبتهم غيبة متقطعة او لعدم الاستدلال على محال اقامتهم او لامتناعهم عن تسلم الاعلان تعين لصق القرار على العقار وبلوحة الاعلانات فى مقر الشركة او مقر عمدة الناحية وبلوحة الاعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص ، وان هدف المشرع من النص على طريقة معينة لاعلان ذوى الشأن بالقرار ان يتوافر علم المعلن اليه بصدوره ليتسنى له اتخاذ ما يراه بشأنه سواء كان هذا العلم حقيقيا اذا تم اعلان القرار لذوى الشأن او حكميا اذا تم لصقه فى الحالات والاماكن التى حددها وجعل المشرع من الاعلان على هذا النحو بداية لسريان ميعاد

الطعن فى القرار وانه يتعين على القائم بالاعلان عملا بالقواعد العامة فى قانون المرافعات – فى غير الحالات المشار اليها انفا اذا لم يسلم الاعلان لشخص المعلن اليه جاز له ان يسلم الى وكيله او خادمه او لمن يكون مقيم معه من اقاربة او اصهاره وفى هذه الحالة يتعين عليه ان يثبت باصل الورقة المعلنة عدم وجود المطلوب اعلانه ويبين العلاقة بينه وبين من تسلم صورة الاعلان او ان الاخير يقيم معه فاذا لم يتم الاعلان بالكيفية الشمار اليها كان باطلا وينفتح به ميعاد الطعن على القرار الصادر من اللجنة المشار اليها وكان البين من اصل القرار الهندسى محل النزاع ان القائم باعلانه سلم صورته الى من يدعى ٠٠ دون ان يثبت عدم وجود الطاعنين والعلاقة بينهم وبين من تسلم الاعلان او انه يقيم معهم وكان اغفال هذه البيانات يجعل الاعلان باطلا ولا ينفتح به ميعاد الطعن على القرار المشار اليه واذ اعتد الحكم المطعون فيه بهذا الاعلان ورتب على ذلك سريان ميعاد الطعن فى القرار فى حق الطاعنين فانه يكون قد خالف القانون وشابه قصور فى التسبيب بما يوجب نقضه ٠

(طعن رقم ٢١٩٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/١١/٢١)

لما كانت المادة ٥٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص على ان يعلن قرار اللجنة بالطريق الادارى الى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقارات واصحاب الحقوق وتعاد صورة منه فاذا لم يتيسر اعلانهم بسبب غيبتهم غيبة متقطعة او لعدم الاستدلال على محال اقامتهم او لامتناعهم عن تسلم الاعلان تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر

بواجهة العقار وفى لوحة الاعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية ولوحة الاعلانات فى مقر المجلس المحلى حسب الاحوال وتتبع الطريقة ذاتها فى اعلان القرارات الخاصة بالمنشأت التى لم يستدل على ذوى الشأن فيها وتنص المادة ٥٩ منه على ان لكل من ذوى الشان ان يطعن فى القرار المشار اليه بالمادة السابقة فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانه بالقرار امام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من هذا القانون فان مفاد ذلك وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان المشرع حدد طريقة اعلان ذوى الشان بقرار اللجنة المختصة الصادر بالهدم الكلى او الجزئى او الترميم او الصيانة على النحو الموضح بالمادة ٥٨ المذكورة وجعل هذا الاعلان هو الاجراء الذى ينفتح به ميعاد الطعن فى ذلك القرار ولا يغنى عنه العلم المؤكد بصدوره باية طريقة اخرى بما لازمه ان تتحقق المحكمة من تمام الاعلان بالطريقة التى حددها القانون ولا محل لاعمال مواد قانون المرافعات فى هذا الشأن مادام قانون ايجار الاماكن قد رسم طريقا خاصا لاعلان قرارات لجان المنشأت الايلة للسقوط لما كان ذلك وكان البين من الاوراق ان الخبير ضمن تقريره بان الطاعنين لم يتم اعلانهما بالطريق الادارى الذى رسمه القانون ورغم ذلك ذهب الحكم الى ان المطعون ضده اعلن الطاعنين بقرار الازالة على يد محضر وهو اقوى من الاعلان الادارى ورتب على ذلك صيرورة القرار نهائيا واجب التنفيذ فيكون قد اخطأ فى تطبيق القانون بما يعيبه ويوجب نقضه ٠

(طعن رقم ٩٤٨ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩١/٦/٢٧)

لما كان مفاد نص المادتين ٥٨ ، ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – ان الاصل هو اعلان قرار اللجنة لذوى الشأن وان اللصق على العقار وبلوحة الاعلانات فى مقر الشرطة او مقر المجلس المحلى او مقر عمدة الناحية لا يكون الا فى حالة عدم تيسر اعلانهم بسبب غيبة منقطعة او لعدم الاستدلال على محال اقامتهم او لامتناعهم عن تسليم الاعلان وان ميعاد الطعن فى هذا القرار لا ينفتح الا بالاعلان الذى لا يغنى عنه العلم اليقينى بصدوره والمعول عليه فى اثبات تاريخ الاعلان الذى ينفتح به ميعاد الطعن هو البيان الوارد فى ورقة الاعلان وانه يجب على المحكمة ان هى تصدت لشكل الطعن من تلقاء نفسها اعمالا لحقها المقرر قانونا وفقا لنص المادة ٢١٥ من قانون المرافعات او بناء على دفع من ذوى الشأن ان ترجع فى هذا الصدد الى ورقةى الاعلان للتحقق من تمامه وفقا للقانون واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واقام قضاءه برفض الدفع بعدم قبول الطعن شكلا على ما اورده الخبير بتقريره من عدم حصول اعلان القرار للمطعون عليه الاول على الوجه القانونى دون الرجوع الى ورقة الاعلان ذاتها للتحقق من ذلك فانه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه ٠

(طعن رقم ١١٧٢ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩١/١١/٢)

ان النص فى الفقرة الاولى من المادةة ٥٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تاجير الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر

على ان يعلن قرار لجنة المنشآت الايلة للسقوط بالطريق الادارى الى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقارات واصحاب الحقوق وتعاد صورة منه فاذا لم يتيسر اعلانهم بسبب غيبتهم غيبة متقطعة او لعدم الاستدلال على محال اقامتهم او لامتناعهم عن تسلم الاعلان تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار وفى لوحة الاعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية ولوحة الاعلانات فى مقر المجلس المحلى حسب الاحوال وتتبع الطريقة ذاتها فى اعلان القرارات الخاصة بالمنشأت التى لم يستدل على ذوى الشأن فيها وتنص المادة ٥٩ منه على ان لكل من ذوى الشان ان يطعن فى القرار المشار اليه بالمادة السابقة فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانه بالقرار يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على ان الاصل هو اعلان قرار اللجنة الى ذوى الشان بالطريق الادارى وان اللصق على العقار وفى لوحة الاعلانات لا يكون الا فى حالة عدم تسير اعلانهم بسبب غيبتهم غيبة متقطعة او لعدم الاستدلال على محال اقامتهم او لامتناعهم عن تسليم الاعلان مما مفاده ان المشرع قد استهدف من النص على طريق معين لاعلان ذوى الشأن بقرار لجنة المنشأت الايلة للسقوط وان يتوافر علم المعلن اليه بصدور هذا القرار ليتسنى له اتخاذ ما يراه بشانه سواء كان هذا العلم حقيقيا اذا تم اعلان القرار لذوى الشان او حكميا اذا تم لصقه فى الحالات والاماكن التى حددها وجعل المشرع من هذا الاعلان على هذا النحو بداية لسريان ميعاد الطعن فى القرار وكان لا

محل للرجوع الى القواعد العامة المنصوص عليها فى قانون المرافعات بشأن اعلان الاوراق مادام ان المشرع لم ينص على الاحالة اليها وحرص على رسم طريقه معينة يتم حصول الاعلان بمقتضاها لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه بعدم قبول الطعن شكلا فى قرار ازالة العقار محل النزاع على ما ثبت من ان الطاعن اعلن بالقرار الهندسى بتاريخ ١٩٧٩/٣/٢٨ ورفض استلامه فتم الاعلان بطريق اللصق طبقا لما نصت عليه المادة ١/٥٨ سالفة البيان فانتج الاعلان اثره فى سريان ميعاد الطعن المقرر قانونا الا ان الطاعن تجاوز هذا الميعاد اذ قدم طعنه الى المحكمة بتاريخ ١٩٧٩/٥/٣٠ لما كان ما سلف وكان التحقق من حصول اعلان الخصم ونفى ذلك من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع بلا رقابة عليها فى ذلك من محكمة النقض متى كان استخلاصها يقوم على اعتبارات سائغة وكان ما استخلصته محكمة الموضوع من تمام اعلان الطاعن بقرار الازالة المطعون فيه سائغا وله مورده الصحيح من الاوراق ومن شأنه ان يؤدى الى النتيجة التى انتهى اليها قضاؤها بما يتفق وصحيح حكم القانون فان ما يثيره بهذه الاسباب لا يعدو ان يكون جدلا فيما لمحكمة الموضوع من سلطة استخلاصه وتقديره وما لا يقبل اثارته امام محكمة النقض ومن ثم يضحى النعى على الحكم المطعون فيه على غير اساس

(طعن رقم ٩٦٥ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩٢/٣/٢٢)

مادة ٥٩

لكل من ذوى الشأن ان يطعن فى القرار المشار اليه بالمادة السابقة فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانه بالقرار ، امام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من هذا القانون ٠

وعلى قلم كتاب المحكمة اعلان الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم وذوى الشأن من ملاك العقارات واصحاب الحقوق بالطعن فى قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر هذا الطعن وتفصل المحكمة على وجه السرعة اما برفض الطعن او بقبوله واعادة النظر فى القرار المطعون عليه وعليها فى حالة الحكم بالهدم الكلى او الجزئى او التدعيم او الترميم او الصيانة او تحديد اجلا لتنفيذ حكمها ٠

التطبيقات القضائية

لما كان القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نص فى المادة ١/١٨ على ان " يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الاجرة ٠٠ امام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معمارى او مدنى ٠٠٠ الخ " وفى المادة ١/٢٠ من هذا القانون على انه

" لا يجوز الطعن فى الحكم الصادر من المحكمة المشار اليها فى المادة ١٨ الا لخطأ فى تطبيق القانون " وفى ١/٥٩ منه على ان " لكل من ذوى الشأن ان الطعن فى القرار المشار اليه بالمادة السابقة (قرار لجنة المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة " ٠٠ امام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من هذا القانون " فان ذلك يدل على ان المادة ١/٥٩ قد اقتصرت على الاحالة الى المادة ١٨ بيانا للمحكمة المختصة بنظر الطعون على قرارات لجان المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة ، فعقدته لذات المحكمة الابتدائية المختصة بنظر الطعون على قرارات لجان تحديد الاجرة بتشكيلها المنصوص عليه فى المادة المذكورة لما يتسم به موضوع المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب فنية تتوفر فى تلك المحكمة ، واذ كان امر تحديد المحكمة المختصة منبت الصلة بالقواعد المتعلقة بطريق الطعن فى الاحكام ، وكانت المادة ٢٠ قد نظمت طريقا خاصا للطعن فى الاحكام الصادرة من تلك المحكمة ، فقيدت الحق فى استئنافها وقصرت على حالة الخطأ فى تطبيق القانون ، استثناء من مبدأ التقاضى على درجتين ، وهو من المبادىء الاساسية فى النظام القضائى ، فلا يجوز التوسع فى تفسير هذا النص او القياس عليه ، لما كانت علة هذا الاستثناء – وعلى ما افصحت عنه المذكرة الايضاحية – هى الاكتفاء فيما يتعلق بتحديد الاجرة بمراحل التقدير المبدئى مع الترخيص والتحديد بمعرفة اللجنة ثم ما قد يصدر من المحكمة المختصة بالطعن فى حالة التقدم اليها ، وكانت تلك

العلة تناقض طبيعة المنازعات الناشئة عن قرارات الهدم والترميم والصيانة التى تتسم بجانب كبير من الخطورة والاهمية ، فان اغفال المادة ٥٩ الاحالة الى المادة ٢٠ يعنى ان المشرع قد عمد الى قصر نطاق المادة الأخيرة على تلك الاحكام الصادرة فى الطعون على قرارات لجان تحديد الاجرة دون تلك التى تصدر فى الطعون على قرارات لجان المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة فتخضع لحكم القواعد العامة المقررة فى قانون المرافعات بشان طرق الطعن فى الاحكام ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون تأويله بما يوجب نقضه ٠

(الطعن رقم ٨٠٨ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٢/٤/٨)

مفاد نص المواد ٥٥ ، ٥٦ ، ٥٨ ، ٥٩ ، ٦٠ ، ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى ان المشرع ناط بالجهة الادارية المختصة معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقدير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الارواح والاموال لترميمها او صيانتها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من اجله اذا كان الترميم او الصيانة يحققان ذلك ، وتختص اللجان المنصوص عليها فيه بدراسة التقارير المقدمة من اللجان الادارية المختصة سالفة الذكر واجراء المعاينات على الطبيعة واصدار قرارات فى شأنها وتعلن لذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار واصحاب الحقوق ، واباح المشرع لكل من ذوى الشأن ان يطعن فى القرارات الصادرة من اللجان المذكورة فى ميعاد معين امام المحكمة المنصوص

عليها فى المادة ١٨ من القانون وهى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار

(الطعن رقم ٥٠٠ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/٤/١٨)

مقرر فى قضاء هذه المحكمة من ان النص فى المادة ٥٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على ان لكل من ذوى الشان ان يطعن فى القرار المشار اليه فى المادة السابقة ٠٠ وعلى قلم الكتاب اعلان الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم بالطعن فى قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر الطعن يدل على ان الجهة القائمة على شئون التنظيم التى يمثلها المطعون ضده الثالث يعتبر خصما حقيقيا فى الطعن – ويؤيد هذا النظر ان المشرع ناط بهذه الجهة فى المادتين ٥٦ ، ٥٧ من القانون المذكور – معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقدير ما يلزم للمحافظة على الارواح والاموال سواء بالهدم الكلى او الجزئى او الترميم او الصيانة لتأمين سلامتها او للحفاظ عليها فى حالة جيدة لجعلها صالحة للغرض الذى انشئت من جله وتشكيل لجان فنية تتولى دراسة هذه التقارير واصدار قرارات فى شأنها فاذا طعن ذوو الشأن فى هذه القرارات طبقا للمادة ٥٩ سالفة الذكر فان اختصام الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم فى الطعن يكون اعمالا لصحيح القانون حتى يدافع ممثليها عن القرارات الصادرة للمصلحة العامة ٠

(الطعن رقم ٨٥٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣)

النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شان بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن المعمول به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ - الذى ادرك واقعة النزاع على انه " لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسباب الاتية :

أ- الهدم الكلى او الجزئى للمنشأت الايلة للسقوط والاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للاحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية " والنص فى المادتين ٥٨ ، ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شان تأجير وبيع الاماكن على وجوب اعلان قرار اللجنة المختصة بالمنشآت الايلة للسقوط بالهدم او بالترميم " الى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار واصحاب الحقوق واعلان ذوى الشأن من ملاك العقارات واصحاب الحقوق بالطعن فى قرار اللجنة يدل على ان المقصود بالمؤجر فى حكم المادة ١٨ المشار اليها هو المؤجر المالك ٠

(الطعن رقم ١٨٦٥لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٨/١/١٣ س ٣٩ ص ٨٦)

لئن كان المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - وجوب ان يلحق بتشكيل المحكمة الابتدائية مهندس معمارى او مدنى عند نظر الطعن فى قرارات اللجنة المختصة بالمنشآت الايلة للسقوط وفقا لنص المادتين ١٨ ، ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن ايجار الاماكن الا ان مناط ذلك ان تكون الدعوى مرفوعة من احد ذوى الشأن بالطعن على اقرار الصادر بالازالة او الترميم بغية تعديله او الغائه ، اما الدعوى بطلب اخلاء

العقار لهدمه بعد صيرورة القرار الصادر من اللجنة المختصة بازالته نهائيا لعدم الطعن عليه فى الميعاد او لصدور حكم نهائى بتأييده فان المحكمة الابتدائية بتشكيلها العادى تكون هى المنوط بها نظر هذا الطلب دون ان يلحق بتشكيلها احد المهندسين ٠

(الطعن رقم ٧٦٧ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/٥/٣١)

النص فى المادتين ١/٥٧ ، ١/٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على ان اللجنة المشار اليها انما هى هيئة ادارية ن وان قراراتها هى قرارات ادارية تسرى عليها جميع احكام القرارات الادارية ومنها جواز التظلم منها الى ذات الجهة التى اصدرتها ، وجواز سحبها اذا تبين لها انها صدرت بناء على وقائع غير صحيحة او خلافا للقانون - اذ تعتبر عندئذ منعدمة من يوم صدورها ولا ترتب اية اثار شريطة ان يتم ذلك قبل الطعن فيها امام المحكمة المختصة لانه بمجرد رفع الطعن الى هذه المحكمة يمتنع على الجهة الادارية سحب القرار او تعديله او الغائه اذ يترك الامر للمحكمة تقضى فيه بما تراه ٠ لما كان ذلك ٠ وكان البين من الاوراق ان ادارة الشئون القانونية والتحقيقات بالوحدة المحلية لمدينة ومركز بنها كانت قد اجرت - بناء على شكوى المطعون ضدهم - تحقيقا فى شأن قرار الازالة رقم ٨٧ الصادر بتاريخ ١٩٧٩/١/١٩ فى خصوص العقار محل النزاع خلصت فيه الى انه صدر مخالفا لاحكام القانون ودون اجراء معاينة للعقار ، وان رئيس مجلس المدينة اصدر - فى حدود السلطة المخولة بموجب احكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشان نظام

الحكم المحلى ولائحته التنفيذية ، والقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٨ بشأن نظام العاملين المدنيين بالدولة – القرار رقم ١٨ لسنة ١٩٨٠ بالغاء ذلك القرار مع مجازاة مدير الادارة الهندسية واخصائى التنظيم بها لاصدارهم قرار الازالة المشار اليه مخالفا للحقيقة واحكام القانون وخروجا على مقتضى الواجب الوظيفى ، ومن ثم فانه ولئن كان هذا القرار قد صار نهائيا بعدم الطعن عليه خلال الميعاد القانونى ، بيد انه صدر معيبا بعيب يبطله ومعدوما قانونا ، وبالتالى لم تتولد عنه = قبل الغائه مراكز قانونية جديرة بالماية ، الامر الذى يضحى معه طلب الاخلاء للهدم المؤسس عليه ، لاسند له ٠

(الطعن رقم ٢٤٨ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/١٢/١١)

ان المستقر عليه فى قضاء هذه المحكمة او قوانين تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر متعلقة بالنظام العام ومن ثم فهى الواجبة التطبيق، واذ كان النص فى المادة الخامسة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ " تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق احكام هذا القانون "والنص فى المادتين ١٨ ، ٥٩ من ذات القانون على اختصاص المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها العقار بنظر الطعون على قرارات لجان تحديد لاجرة وقرارات لجان المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة يدل على ان المشرع قد انتهج نهجا واضحا فى شأن المنازعات المتعلقة بايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين الملاك والمستاجرين بان عهد بها جميعا الى القضاء العادى ، سواء

كانت منازعات مدنية بطبيعتها كدعاوى الاخلاء وغيرها من الدعاوى المدنية او رسمتها المادة ٥٨ من هذا القانون وخلص الحكم من ذلك الى ان قرار الازالة قد اصبح نهائيا فانه يكون قد اصاب صحيح القانون ، ولا يجدى الطاعن القول بان طعنهما على قرار الازالة لدى محكمة القضاء الادارى ينتج اثره فى دعوى الاخلاء التى تنظرها المحكمة الابتدائية اعمالا لحكم المادة ١١٠ من قانون المرافعات التى تنص على انه " على المحكمة اذا قضت بعدم اختصاصها ان تامر باحالة الدعوى بحالتها الى المحكمة المختصة ولو كان عدم الاختصاص متعلقا بالولاية ، وتلتزم المحكمة المحال اليها الدعوى بنظرها " لان مجرد رفع الطعن فى قرار لازالة امام محكمة القضاء الادارى التى لا ولاية لها عليه لا يحول قانونا بين المحكمة المدنية المختصة بنظر دعوى الاخلاء المستندة الى هذا القرار وبين البحث فى نهائيته اعتبارا بان هذا البحث يتناول مسألة اولية لازمة للفصل فى الدعوى المطروحة عليها مما يدخل فى ولايتها هذا الى ان حكم المادة ١١٠ من قانون المرافعات ٠ مجاله ان تكون المحكمة قد قضت بعدم اختصاصها بنظر الدعوى واحالتها الى المحكمة المختصة فتتابع هذه المحكمة الاخيرة الاجراءات من حيث انتهت فما بدأ منها صحيحا قبل الاحالة يبقى صحيحا امامها بعد الاحالة دون غيره من الاجراءات ، وينبنى على ذلك انه اذا ما احالت محكمة القضاء الادارى الطعن فى قرار الازالة الى المحكمة المدنية المختصة فلا اثر لذلك على نهائية هذا القرار ولا يرفع عنه هذا الوصف الا اذا ثبت

ان الطعن فيه قد رفع ابتداء فى الميعاد وباجراءات صحيحة امام المحكمة التى احالته وهو ما خلت الاوراق من قيام الدليل عليه ، ومن ثم يكون النعى بسبب الطعن على غير اساس ٠

(الطعن رقم ٦٤١ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٩/١٣)

المستقر عليه فى قضاء هذه المحكمة ان قوانين تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر متعلقة بالنظام العام ومن ثم فهى الواجبة التطبيق، واذ كان النص فى المادة الخامسة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ " على ان تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأعن تطبيق احكام هذا القانون "والنص فى المادتين ١٨ ، ٥٩ من ذات القانون على اختصاص المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها العقار بنظر الطعون على قرارات لجان تحديد الاجرة وقرارات لجان المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة يدل على ان المشرع قد انتهج نهجا واضحا فى شأن المنازعات المتعلقة بايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين الملاك والمستاجرين بان عهد بها جميعا الى القضاء العادى ، سواء كانت منازعات حديثة بطبيعتها كدعاوى الاخلاء وغيرها من الدعاوى المدنية او كانت طعنا على القرارات التى تصدرها اللجان الادارية المشكلة وفقا لاحكام قانون ايجار الاماكن ، والتى ناط بها المشرع بعض الاختصاصات فى تحديد الاجرة القانونية وهدم وترميم وصيانة المبانى والمنشآت حتى ولو توافرت لها مقومات القرار الادارى ، ولا يعد ذلك خروجا على قواعد الاختصاص

الولائى ، ذلك ان النص فى المادة ١٦٧ من الدستور الدائم على ان " يحدد القانون الهيئات القضائية واختصاصاتها ٠٠٠ " قد جاء عاما غير مقيد بشرط مما يدل على ان الدستور قد فوض المشرع فى تحديد اختصاصات جهات القضاء المختلفة حسبما يراه متفقا مع مقتضيات الامور، فله ان يعهد لاحدى هذه الجهات بالفصل فى منازعات لا تختص بها اصلا ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص من الواقع الثابت لديه ان لجنة المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة المختصة قد اصدرت قرارها بتاريخ ١٩٨٣/٣/١٧ بازالة العقار محل النزاع حتى سطح الارض ، وان هذا القرار قد اصبح نهائيا بما يمتنع معه سحبه او الغاؤه فانه يكون قد اصاب صحيح القانون ولا مخالفة فيه لقواعد الاختصاص الولائى ولا يعيبه ما تزيد فيه من ان القرار اللاحق قد صدر بالتواطؤ بين الطاعن والجهة الادارية باعتباره غير لازم لقضائه ، ويكون النعى عليه على غير اساس ٠

(الطعن رقم ٧٥٩٦ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٧/٣)

الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم اعتبارها خصما حقيقيا فى خصومة الطعن فى قرار لجنة المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة م ٥٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ علة ذلك ٠

(الطعن رقم ٥٨ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٠٠٠/٧/٦ لم ينشر بعد)

ذوو الشأن فى حكم المادتين ٥٨ ، ٥٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقصود بهم الملاك والمستأجرين واصحاب الحقوق كالدائنين المرتهنين رهن حيازى ٠

(الطعن رقم ١٧٢ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٦ لم ينشر بعد)

وجوب الحاق مهندس بتشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعون فى قرارات لجان المنشآت الايلة للسقوط المادتان ١٨ ، ٥٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تخلف ذلك اثره بطلان الحكم ، جواز التمسك به لاول مرة امام محكمة النقض ٠

(الطعن رقم ١٠٠٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠١/٣/٢١ لم ينشر بعد)

قرار لجنة المنشآت الايلة للسقوط اعلانه لذوى الشأن بالطريق الادارى حصوله بطريق اللصق عند تعذر اعلانهم ، المادتان ٥٨ ، ٥٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٠

(الطعن رقم ٢٤٤٠ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٠٠١/٤/١١ لم ينشر بعد)

مفاد النصوص الواردة فى الفصل الثانى من الباب الثانى من قانون ايجار الاماكن ٤٩ سنة ١٩٧٧ بشأن المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة فى ضوء سائر نصوص قوانين ايجار الاماكن المتعاقبة ان المشرع قدر بان المنازعات التى قد تنشأ ين ملاك العقارات وشاغليها بشأن ترميم العقار او هدمه هى خصومات مدنية بسب طبيعتها واصها وان من شأن الحكم الصادر فيها ان يحدد المراكز القانونية والحقوق الناشئة عن عقود الايجار من حيث بقاء العين محل عقد الايجار او هلاكها او تعديلها

او صيانتها وكل ذلك يؤثر على بقاء العلاقة الايجارية ومقدار الالتزامات المتبادلة الناشئة عنها و هذه جميعا مسائل مدنية بحتة ، وان لابسها عنصر ادارى شكلى نشأ من ان المشرع قد عهد الى الجهة الادارية المختصة بالتنظيم بمهمة اصدار القرار بالهدم الكلى او الجزئى او التدعيم او الصيانة بحسبانها الجهة الاقرب مكانا الى هذه المبانى ولديها الامكانات امادية والفنية التى يتيسر لها الفصل على وجه السرعة فى هذه المنازعات ولقد حرص المشرع على ان يؤكد على الحقيقة المدنية لنزاع فالتفت عن المظهر الادارى لقرار الهدم او الترميم واسند فى المادة ٥٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مهمة الفصل فى الطعن على قرارات الجهة الادارية الى المحاكم الابتدائية دون محاكم مجلس الدولة كما ابقى للمحاكم الابتدائية ولايتها القضائية كاملة فجعل من صلاحيتها تعديل قرار الجهة الادارية وهى صلاحيات لا تعرفها المحاكم الادارية التى تقف عند حد رقابة المشروعية دون ان يكون لها سلطة التقرير او الحلول محل الادارة ٠

(الطعن رقم ١٩٣ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/٤/٣٠ لم ينشر بعد)

الطعن فى قرار لجنة المنشآت الايلة للسقوط سريان ميعاده من تاريخ الاعلان م ١/٥٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يغنى عن ذلك العلم اليقينى ، وجوب الرجوع الى ورقة الاعلان للتحقق من تمامه الاعتداد فى ذلك بصورة الخطاب الصادر من وحدة تنفيذ الاحكام بالحى خطأ فى القانون٠

(الطعن رقم ١٤٣٥ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٦/١٧ لم ينشر بعد)

المقصود بذوى الشأن فى حكم المادتين ٥٨ ، ٥٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الملاك والمستأجرون واصحاب الحقوق كالدائنين المرتهنين رهن حيازة كافة توجيه اعلان القرار الهندسى للمستأجر الاصلى وحده ما لم يثبت تخليه عن العين المؤجرة دون المشاركين له فى منفعتها ٠

(الطعن رقم ٣٣٧١ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٠٠١/٦/١٧ لم ينشر بعد)

الطعن فى القرار الصادر من لجنة المنشآت الايلة للسقوط ٠ موضوع غير قابل للتجزئة وجوب اختصام الجهة الادارية وملاك العقار الصادر بشأنه القرار واصحاب الحقوق عليه قعود ذوى الشأن عن اختصام بعضهم ٠ وجوب تكليف قلم الكتاب باعلانهم بالطعن م ٥٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٠

(الطعن رقم ١٤١٢ لسنة ٦٧ ق جلسة ٢٠٠٥/٥/٢٥ لم ينشر بعد)

مادة ٦٠

مع عدم الاخلاء بالاحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم اعمال البناء يجب على ذوى الشان ان يبادروا الى تنفيذ قرار اللجنة النهائى او حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لاحكام هذا القانون وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه ٠

وللجنة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائى او حكم المحكمة بحسب الاحوال فى المدة المحددة لذلك ان تقوم بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن وتحصيل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الادارى ويجوز للمستأجر اذا تاخر كل من ذوى الشان والجهة الادارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائى او قضى به حكم المحكمة بحسب الاحوال ، ان يحصل على اذن من القضاء المستعجل فى ان يجرى الاعمال المقررة دون حاجة الى الحصول على موافقة المالك ، وان يستوفى ما انفقه فيه خصما من مستحقات المالك لديه .

التطبيقات القضائية

مفاد نص المواد ٥٥ ، ٥٦ ، ٥٨ ، ٥٩ ، ٦٠ ، ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – المنطبق على واقعة الدعوى – ان المشرع ناط بالجلسة الادارية المختصة معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقدير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الارواح والاموال لترميمها او صيانتها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من اجله اذا كان الترميم او الصيانة يحققان ذلك ، وتختص اللجان المنصوص عليها فيه بدراسة التقارير المقدمة من اللجان

الادارية المختصة سالفة الذكر واجراء المعاينات على الطبيعة واصدار قرارات فى شأنها وتعلن لذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار واصحاب الحقوق ، واباح المشرع لكل من ذوى الشأن ان يطعن فى القرارات الصادرة من اللجان المكورة فى ميعاد معين امام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من القانون وهى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار ٠

(الطعن رقم ٥٠٠ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/٤/١٨)

النص فى المادة ٦٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – المنطبق على واقعة النزاع – على انه " مع عدم الاخلال بالأحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم اعمال البناء يجب على ذوى الشأن ان يبادروا الى تنفيذ قرار اللجنة النهائى او حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشأة الايلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لاحكام هذ القانون ، وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه وللجنة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائى او حكم المحكمة بحسب الاحوال فى المدد المحددة لذلك ، ان تقوم بتنفيذ على نفقة صاحب الشأن وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الادارى ، ويجوز للمستأجر اذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الادارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائى او قضى به حكم المحكمة بحسب الاحوال ، ان يحصل على اذن من القضاء المستعجل فى ان يجرى

الاعمال المقررة دون حاجة الى الحصول على موافقة المالك ، وان يستوفى ما انفقه خصما من مستحقات المالك لديه " يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على ان المشرع اوجب على ذوى الشأن المبادرة الى تنفيذ قرار اللجنة الادارية المختصة بشئون التنظيم النهائى او الحكم الصادر بترميم العقار واجاز للمستأجر ان يجرى الاعمال المقررة دون حاجة الى الحصول على موافقة المالك وان يستوفى ما انفقه خصما من مستحقات المالك لديه ، وانه ولئن اجاز النص للمستأجر الالتجاء الى القضاء المستعجل للحصول على اذن منه باجراء الاعمال المشار اليها الا انه لم يشترط الحصول على هذا الاذن لامكان استيفاء المستأجر حقه ، فيما انفقه عليها خصما من مستحقات المالك لديه وفقا القواعد العامة اذا ما طرح النزاع فى هذا الصدد امام محكمة الموضوع، لما كان ذلك وكان يشترط للحكم بالاخلاء بسبب تأخر المستأجر فى سداد الاجرة ثبوت تخلف المستاجر عن الوفاء بالاجرة ، وان تكون هذه الاجرة خالية من المنازعة الجدية فى استحقاقها طبقا لاحكام القانون ، فان كانت الاجرة متنازع عليها من جانب المستاجر منازعة جدية سواء فى مقدارها او فى استحقاقها فانه يتعين على المحكمة قبل ان تفصل فى طلب الاخلاء ان تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه ثم تقضى فى طلب الاخلاء على ضوء ما يكشف عنه الفصل فى النزاع المشار من المستأجر ، لما كان ما تقدم وكان الطاعن قد تمسك فى دعواه الفرعية امام محكمة الموضوع ببراءة ذمته من الأجرة المطالب بها – محل

دعوى الاخلاء – على سند من انه قام باجراء ترميمات مستعجلة وضرورية بالعين المؤجرة محل النزاع تنفيذا لقرار لجنة المنشآت الايلة للسقوط رقم ٢١ لسنة ١٩٧٩ ، والذى تقاعس المطعون ضدهم عن تنفيذه وبان الترميمات قد تجاوزت تكاليفها بما فيه الأجرة المطالب بها اذا بلغت على نحو ما ثبت بتقرير الخبير المنتدب فى الدعوى مبلغ مقداره ١٨٠٠ جنيه ، وكان لا يحول دون الطاعن والتمسك بادعائه المتقدم انه لم يحصل على اذن من القضاء المستعجل باجراء الترميمات او عدم اخطاره الجهة لادارية باتمام اعمال الترميم طالما ان الامر قد اصبح مطروحا على محكمة الموضوع التى ندبت خبيرا فى الدعوى لتخفيفه ، قدم تقريرا متضمنا النتيجة التى انتهى اليها، فان الحكم المطعون فيه اذ خالف هذا النظر وقضى بعدم قبول دعوى الطاعن الفرعية لعدم حصوله على اذن من القضاء المستعجل اجراء اعمال الترميم وعدم اخطاره الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم باتمام هذه الاعمال مرتبا على هذا الخطأ – الذى حجبه عن الفصل فى موضوع منازعة الطاعن بالاجرة موضوع الدعوى الاصلية فانه يكون فضلا عن خطئه فى تطبيق القانون مشوبا بالقصور فى التسبيب ٠

(الطعن رقم ٢٤٩١ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٢/١٢/٣٠)

لئن كان للمستأجر اذا تاخر كل من ذوى الشأن والجهة الادارية فى تنفيذ اللجنة النهائى او حكم المحكمة فى شان المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة ان يجرى الاعمال المقررة دون حاجة الى

الحصول على موافقة المالك ، وان يستوفى ما انفقه خصما من مستحقات المالك عملا بالمادة ٦٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، الا انه يشترط لذلك ان تكون هذه الترميمات مستعجلة وضرورية وان يتقاعس المالك والجهة الادارية عن تنفيذها الثابت بالمستندات المقدمة من المطعون ضدها ان عقار النزاع صدر ، قرار لجنة المنشآت الايلة للسقوط بمجلس مدينة سيدى سالم بتاريخ ١٩٨٢/٨/٢٦ ، يفيد ان المبنى ايل للسقوط ويلزم هدمه وتأيد هذا القرار بالحكم الصادر فى الدعوى ١٢٠ لسنة ١٩٨٢ كفر الشيخ وان هذا الحكم لم يستأنف واصبح نهائيا ولم يكن محل مجادلة من الطاعن لما كان ذلك فان الترميم لا يجدى نفعا واذ خلص الحكم المطعون فيه اخذا باقوال الشهود التى اطمأن اليها ان الترميمات التى اجراها الطاعن لم تكن ضرورية وبالتالى لا تخصم من القيمة الايجارية فان تلك النتيجة تتفق مع الواقع المطروح فى الدعوى والمستندات المقدمة فيها ٠

(الطعن رقم ٢٥٧ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/١/٥)

مادة ٦١ ، ٦٢

الغيت بقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٠

مادة ٦٣

اذا اقتضت اعمال الترميم او الصيانة اخلاء المبنى مؤقتا من شاغليها حرر محضر ادارى باسماء المستأجرين الفعليين دون

سواهم وتقوم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم باخطارهم بالاخلاء فى المدة التى تحددها فاذا لم يتم الاخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الادارى ولشاغلى البناء الحق فى العودة الى العين بعد ترميمها دون حاجة الى موافقة المالك ، ويتم بالطريق الادارى فى حالة امتناع المالك، وتضاف الاجرة خلال فترة الاخلاء الى تكاليف الاصلاح اللازمة لتنفيذ اعمال الترميم والصيانة التى تحددها الجهة الادارية المختصة ، ولا يجوز مد هذه المدة الا بقرار من الجهة المذكورة وفى هذه الحالة يجوز لشاغلى العين التظلم من القرار امام رئيس المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من هذا القانون وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانونا ولا يجوز للمالك ان يغير فى معالم العين كل ذلك ما لم يبد المستاجر رغبته فى انهاء العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطاره بقرار الاخلاء المؤقت ٠

مادة ٦٤

على شاغلى العين الصادر قرار او حكم نهائى بهدمها ان يبادروا الى اخلائها فى المدة المحددة فى الحكم او القرار فاذا

امتنعوا عن الاخلاء كان للجهة الادارية المختصة لشئون التنظيم اخلاؤهم بالطريق الادارى وعلى نفقتهم دون اى اجراءات ٠

مادة ٦٥

يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى احوال الخطر الداهم اخلاء البناء وكذلك المبانى المجاورة عند الضرورة من السكان بالطريق الادارى واتخاذ ما تراه من الاحتياطات والتدابير فى مدة لا تقل عن اسبوع الا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها فى هذه الحالة الحق فى اخلائه فورا كما يكون لها فى حالة الضرورة القصوى هدم البناء بموجب حكم من قاضى الامور المستعجلة بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار ٠

التطبيقات القضائية

مفاد نص المواد ٥٥ ، ٥٦ ، ٥٧ ، ٦٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المنطبق على واقعة الدعوى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان المشرع ناط بالجهة الادارية المختصة معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقدير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الارواح

والاموال لترميمها او صيانتها او تدعيمه لجعلها صالحة للغرض المخصصة من اجله اذا كان فى الترميم او الصيانة او التدعيم مما يحقق سلامتها او الحفاظ عليها فى حالة جيدة وتختص اللجان المنصوص عليها فى المادة ٥٧ من القانون المذكور بدراسة التقارير المقدمة من الجهة الادارية المختصة بشئون لتنظيم فيما يتعلق بتلك المبانى واجراء المعاينات على الطبيعة واصدار قرارات فى شأنها ، وتعتبر القرارات التى صدرتها هذه اللجنات قرارات ادارية يجوز لها ان تعدل عنها وتلغيها مادام الغرض من ذلك تحقيق المصلحة العامة ، كما ان من المقرر ان مناط صحة ما تقرره الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فحص المبانى والمنشآت من هدم المبانى كليا او جزئيا ان تكون حالتها مما يخشى معه سقوطها او سقوط جزء منها حتى لا تتعرض الارواح والاموال للخطر ، لما كان ذلك وكانت الطاعنة قد تمسكت فى دفاعها امام محكمة الموضوع ان مبنى الصيدلية المؤجر لها منفصل عن باقى العقار الصادر بشأن القرار الهندسى رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٣ المطعون فيه بما لا يعوق ازالته وان حالته لا تستدعى الازالة وقدمت تاييدا لذلك صورة من القرار رقم ٨٨ لسنة ١٩٩٢ الصادر بتشكيل لجنة من ادارة المرافق والشئون الهندسية بمحافظة الغربية بشأن الصيدلية المؤجرة لها ، وقد انتهت هذه اللجنة بعد المعاينة الى ان مبنى الصيدلية منفصل مقام على جزء من حديقة العقار موضوع القرار المطعون فيه ، وانه يبعد عن العقار من جميع الجهات ولا يعوق تنفيذ قرار الازالة ، واذ اقام الحكم المطعون فيه قضاءه بازالة العقار حى

سطح الارض شاملا جميع وحداته والصيدلية على ما اورده بمدوناته عن ان " المحكمة تقر النتيجة التى خلصت اليها لجنة الخبراء ٠٠ ومفادها ازالة العقار حتى سطح الارض شاملا جميع وحداته والصيدلية ضمن وحدات العقار لعدم جدوى الترميم " دون ان يواجه باسباب خاصة دفاع الطاعنة المشار اليه على ضوء ما اصدرته الجهة الادارية بالقرار رقم ٨٨ لسنة ١٩٩٢ ، سالف الذكر ولدلالة ما هو صادرة من تلك الجهة فى هذا الشأن رغم انه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الراى فى الدعوى فان الحكم يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه ٠

(الطعن رقم ٦٦٣١ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٣/١١/١٧)

الباب الثالث – فى شأن تقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية ·

مادة ٦٦

مع عدم الاخلال باحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاء والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شان النظافة العامة والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء بعض الاماكن عن الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه ، يعفى شاغلوا المساكن من اداء الضرائب العقارية الاصلية والاضافية اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات ·

كما يعفى اصحاب العقارات التى انشئت قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والامن القومى ·

مادة ٦٧

تسرى الاعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتبارا من اول يناير ١٩٧٧ على المساكن المنشأة او المشغولة لاول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ ، وعلى لجان تقدير الايجارات والمحكمة

المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الاجرة وفقا لاحكام هذا القانون

على انه بالنسبة الى المساكن المنشآة او المشغولة لاول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلوا المساكن من اداء الضرائب العقارية الاصلية والاضافية اذا لم يجاوز الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات ، اما اذا زاد المتوسط عن ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهات شهريا فيعفى شاغلوا المساكن من اداء الضرائب الاصلية دون الضرائب الاضافية .

الباب الرابع – فى شأن تمليك العقارات

الفصل الاول – فى شأن بعض الاحكام الخاصة بالتمليك

مادة ٦٨

يجوز لاجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلي وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التامين الخاصة والشركات الخاصة والافراد انشاء المباني بقصد تمليك كل او بعض وحداتها السكنية ٠

ويحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء التصريح للشركات الخاصة والافراد باقامة مبان او اجزاء منها بقصد التمليك الا في حدود عشرة في المائة (١٠٪ من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الاسكان المختلفة ويصدر قرار من وزير الاسكان والتعمير بقواعد الاولوية في حدود هذه النسبة ٠

ويلتزم كل من البائع والمشتري في حالة التعاقد بان يكتتب ب ٥٪ من ثمن البيع في شراء سندات لصالح صندوق

تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى وذلك دون الاخلال باية التزامات اخرى يفرضها القانون رقم ١٠٧ سنة ١٩٧٦ ٠

التطبيقات القضائية

تفويض رئيس مجلس الوزراء اصدار قرار بتنظيم قواعد وشروط وتمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى اقامتها المحافظات اعمالا للمادتين ٦٨ ، ٧٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اقتصاره على ما تم شغله منها قبل العمل بالقانون المذكور قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ فيما تضمنه من وضع ملحق ثان بقواعد تمليك ما تم شغله من هذه المساكن بعد العمل بذلك القانون خروجه عن حدود التفويض اثره اعتباره عديم الاثر اصدار اللائحة التنفيذية فى غير حالة المادة ٧٢ منوط بوزير الاسكان والتعمير م ٨٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٠

(الطعن رقم ٩٥٨٥ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٢٨ لم ينشر بعد)

تفويض رئيس مجلس الوزراء اصدار قرار بتنظيم قوانين تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى اقامتها المحافظات اعمالا للمادتين ٦٨ ، ٧٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اقتصاره على ما تم شغله منها قبل العمل بالقانون المذكور قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ فيما تضمنه من وضع ملحق ثان بقواعد تمليك ما تم شغله من هذه المساكن بعد العمل بذلك القانون خروجه عن حدود التفويض اثره

اعتباره عديم الاثر اصدار اللائحة التنفيذية فى غير حالة المادة ٧٢ منوط بوزير الاسكان والتعمير م ٨٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ·

(الطعن رقم ٤٦٧٠ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/٤/١٨ لم ينشر بعد)

مادة ٦٩

يجب ان يرفق بمستندات طلب الموافقة او الترخيص بالبناء بيان موقع عليه من المالك او من ينيبه يبين فيه ما اذا كان البناء كله او بعضه بقصد التمليك او التأجير ، واذا صدرت الموافقة او الترخيص بالبناء على اساس تأجير المبنى كله او بعضه وجب على الطالب ان يقوم بتأجير عدد من الوحدات لا يقل عن العدد الذى صدرت الموافقة بالترخيص بالبناء على اساسه وذلك دون اخلال بحق المالك فى التصرف فى العقار كله او بعض وفقا للقواعد العامة ·

مادة ٧٠

يحظر على المرخص لهم باقامة مبان او اجزاء منها بقصد التمليك الاستفادة من النظم او الميزات الخاصة بتوزيع او صرف او تيسير الحصول على مواد البناء وذلك حدود ما رخص لهم فى انشائه بقصد التمليك ·

ويتولى ملاك هذه المبانى بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء او شرائها من مواد المستوردة او من المواد المنتجة محليا بالاسعار العالمية .

وذلك بعد الوفاء باحتياجات الاسكان المخصص للتأجير.

ويستثنى من ذلك اجهزة الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة .

مادة ٧١

يحظر على كل من تعاقد على تمليك او تاجير وحدة سكنية قبل العمل بهذا القانون او يتعاقد على ذلك بعد العمل به ان يتراخى عمدا عن استكمال الوحدة المبيعة او المؤجرة فى المواعيد المتفق عليها او يعمد الى تعطيل الانتفاع بها واستعمالها فيما اعدت له من اغراض .

مادة ٧٢

تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى اقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير اجرة تقل عن الاجرة القانونية الى مستأجريها على اساس سداد الاجرة المخفضة لمدة خمس عشر سنة وذلك وفقا للقواعد

والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء٠

التطبيقات القضائية

تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى اقامتها المحافظات وتم شغلها قبل العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قصره على ما كان مؤجرا منها بغرض السكنى علة ذلك م ٧٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقرار رئيس مجلس الوزراء ١١٠ لسنة ١٩٧٨ شغل المكان بقصد استعماله فى غير اغراض السكنى اثره عدم احقية شاغله فى تملكه ٠

(الطعن رقم ٧١٣٧ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/١/٢٣ لم ينشر بعد)

النص فى المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن والمعمول به اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ على ان " تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة الى اقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير اجرة تقل عن الأجرة القانونية الى مستأجريها على اساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمسة عشرة سنة وذلك وفقا للقواعد والشروط والاوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء " وقد صدر اعمالا لهذا القانون قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ المعمول به بتاريخ ١٩٧٨/٢/٩ والمعدل بالقرارين رقمى ٥٢٧ لسنة ١٩٨٠ ، ٤ لسنة ١٩٨١ ونص فى مادته الاولى على انه " فيما عدا المساكن التى اقيمت من استثمارات التعمير ، يكون تمليك وحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى اقامتها او تقيمها

المحافظات وفقا لما يلى : اولا : بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى اقامتها المحافظات وشغلت قبل ١٩٧٧/٩/٩ واجرت باقل من الاجرة القانونية للغرفة بواقع جنيه للغرفة من الاسكان الاقتصادى وجنية ونصف للغرفة من الاسكان المتوسط – يتم تمليكها وفقا لاحكام المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه وطبقا للقواعد والشروط والاوضاع الموضحة بالملحق رقم ١ المرفق لهذا القرار ويبين من نصوص الملحق رقم ١ انها نظمت اجراءات وشروط تمليك وحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة مما مفاده ان تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى اقامتها المحافظات وتم شغلها قبل ١٩٧٧/٩/٩ منوط بان يكون المسكن مشغولا فى هذا التاريخ وحتى العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ الذى حدد شروط التمليك وان تكون الوحدة المطلوب تمليكها مسكنا شعبيا من المستوى الاقتصادى او المتوسط ومؤجرة باقل من الاجرة القانونية وقت العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اى اخر اجرة استحقت حتى ١٩٧٧/٩/٩ وهى اجرة الاساس التى يجرى على اساسها حساب القيمة الايجارية لوحدات المسكن وتحدد الاجرة القانونية اما طبقا للقواعد التى نص عليها القانون الخاضع له المكان من حيث تحديد اجرته او يجرى التحديد بموجب نص فى القانون او بمعرفة لجان تحديد الاجرة متى صار هذا التحديد نهائيا ، ولا يدخل فى حساب الاجرة القانونية – وفى هذه الحالة – المبالغ التى يتحملها المستأجر كملحقات الاجرة مثل

المياة ورسم النظافة وان يكون قد اوفى ١٨٠ مثل القيمة الايجارية الشهرية للوحدة اعتبارا من تاريخ شغلها ٠

(الطعن رقم ٧٢١٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠/٢/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

تفوض رئيس مجلس الوزراء اصدار قرار بتنظيم قواعد وشروط تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى اقامتها المحافظات اعمالا للمادتين ٦٨ ، ٧٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اقتصاره على ما تم شغله منها قبل العمل بالقانون المذكور قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ فيما تضمنه من وضع ملحق ثان بقواعد تمليك ما تم شغله من هذه المساكن بعد العمل بذلك القانون خروجه عن حدود التفويض اثره اعتباره عديم الاثر اصدار اللائحة التنفيذية فى غير حالة المادة ٧٢ منوط بوزير الاسكان والتعمير م ٨٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٠

(الطعن رقم ٩٥٨٥ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٨/٦/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

تفوض رئيس مجلس الوزراء اصدار قرار بتنظيم قوانين تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى اقامتها المحافظات اعمالا للمادتين ٦٨ ، ٧٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اقتصاره على ما تم شغله منها قبل العمل بالقانون المذكور قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ فيما تضمنه من وضع ملحق ثان بقواعد تمليك ما تم شغله من هذه المساكن بعد العمل بذلك القانون خروجه عن حدود التفويض اثره اعتباره عديم الاثر اصدار اللائحة التنفيذية فى غير حالة المادة ٧٢ منوط بوزير الاسكان والتعمير م ٨٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٠

(الطعن رقم ٤٦٧٠ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٨/٤/٢٠٠١ لم ينشر بعد)

الفصل الثاني – في اتحاد ملاك العقار المقسم الى طبقات او شقق

مادة ٧٣

اذا زادت طبقات المبنى او شققه على خمسة وجاوز عدد ملاكها خمسة اشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه في المادة ٨٦٢ من القانون المدني وفي تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة او الشقة الواحدة مالكا واحد ولو تعددوا ٠

ويكون البائع للعقار بالتقسيط عضوا في الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل اقساط الثمن ، كما يكون المشترى بعقد غير مسجل عضوا في الاتحاد ٠

مادة ٧٤

يصدر وزير الاسكان والتعمير بقرار منه نظاما نموذجيا لاتحادات ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالاجزاء المشتركة بالعقارات وحسن ادارتها ويتضمن النظام كيفية سير العمل بالاتحاد وقواعد تحديد التزامات وواجبات اعضائه وتنظيم استعمالهما لحقوقهم وقواعد تمثيل ملاك الطبقة او الشقة او بائع

العقار اذا تعددوا وبيان احوال استحقاق اجر مامور الاتحاد وقواعد تحديده وعلى اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون ان تعدل اوضاعها بما يتفق مع احكامه وذلك خلال ستة اشهر من تاريخ العمل بالقرار المشار اليه فى هذه المادة ٠

ويسرى حكم الفقرة السابقة على المبانى القائمة التى يتكون بها اتحادات ملاك العقارات والتى تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى المادة السابقة ٠

مادة ٧٥

تتولى الوحدة المحلية المختصة مراقبة قيام الاتحادات المبينة فى هذا القانون والاشراف على اعمالها ويكون لها على الاخص ما يلى :

أ- قيد الاتحاد وبيان اسماء اعضائه وممثله القانونى ٠

ب- دعوى الاتحاد الى الاجتماع لمباشرة اعماله

ج- تعيين مامور مؤقت للاتحاد الى ان يتم اختياره او تعيينه وفقا لاحكام القانون المدنى ٠

د- منح المأمور كل او بعض سلطات الاتحاد اذا قصر او تراخى فى القيام بواجباته ٠

هـ- فحص الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن فى قرارات الاتحاد او تصرفات المامور وابداء الراى للاتحاد فى شأنها لاعادة النظر فيها اذ اقتضى الامر ذلك ٠

الباب الخامس – فى العقوبات

مادة ٧٦

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة اشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه او باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف احكام المواد ١/٧ ، ٨ ، ١/١٣ ، ٢٤ ، ٢٥ من هذا القانون ·

ويحكم فضلا عن ذلك فى حالة مخالفة حكم المادة ١/٨ بانهاء عقد المسكن او المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون ·

التطبيقات القضائية

النص فى المادتين ٤/٢٤ ، ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على ان المشرع قصد الى ان يحظر على المؤجر ابرام اكثر من عقد ايجار عن الوحدة السكنية الواحدة ، ورتب على مخالفة هذا الحظر جزاء جنائيا هو العقوبة المقررة لمقارفها ، وجزاء مدنيا هو بطلان العقد او العقود اللاحقة ، وهو بطلان يلازمها حتى لو صدرت من مؤجر غير الذى اصدر العقد الاول ، طالما كان العقد الاول صادرا ممن يملك حق التاجير ومستوف لشرائط صحته ، ذلك ان مطلق البطلان الذى وصم به

القانون العقود اللاحقة منذ نشوئها ، ومؤداه اخضاعها لنفس الحكم سواء كانت صادرة ، والعقد الاول من مؤجر واحد ، او اختلف المؤجر فيها عن المؤجر الاول ٠

(الطعن رقم ١٧٩٥ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٦/٢/٢٠)

مفاد نص المادتين ٤٥٦ من قانون الاجراءات الجنائية ، ١٠٢ من قانون الاثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان الحكم الصادر فى المواد الجنائية لا تكون له حجية امام المحكمة الا اذا كان قد فصل فصلا لازما فى وقوع الفعل المكون للاساس المشترك بين الدعويين المدنية والجنائية وفى الوصف القانونى لهذا الفعل ونسبته الى فاعله وتكون الحجية مقصورة على منطوق الحكم الصادر بالادانة او بالبراءة وعلى اسبابه المؤدية ايه بالنسبة لما كان محلا للمحاكمة فلا تلحق الحجية الاسباب التى لم تكن ضرورية للحكم فى الدعوى الجنائية واذا كان الحكم الجنائى الصادر بالبراءة مبنيا على ان الفعل لا يعاقب عليه القانون سواء كان ذلك لانتفاء القصد الجنائى او لسبب اخر فانه لا تكون له حجية الشيء المحكوم فيه امام المحاكم المدنية لما كان ذلك وكان البين من الاوراق ان الحكم الجنائى الصادر فى الجنحة رقم (٠٠٠) امن دول قسم اول الزقازيق والمؤيد لاسبابه بالحكم الصادر فى القضية رقم (٠٠٠) - الزقازيق قد اقام قضاءه ببراء المطعون ضده الثالث مما اسند اليه من ابرام عقدى ايجار عن عينى النزاع بالمخالفة لنص المادتين ٢٤ ، ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

على انتفاء القصد الجنائى لديه لاعتقاده ان الطاعن هو المستغل الوحيد للمحل ورتب للحكم على ذلك القضاء ببراءة الاخير ايضا من تهمة الاشتراك مع الاول فى الجريمة فان مفاد ذلك ان الحكم بالبراءة يستند فحسب الى ان الواقعة غير معاقب عليها لانتفاء القصد الجنائى الامر الذى لا ينغلق معه باب البحث فى حقيقة الواقعة امام المحكمة المدنية والقضاء ببطلان عقد الايجار المؤرخ (٠٠٠) الصادر للطاعن باعتبار انه ابرم فى وقت لاحق لعقد الايجار الصادر من ذات المؤجر (المطعون ضده الثالث) للمطعون ضده الاول عن عين النزاع ، اما ما استطرد اليه الحكم الجنائى بشأن تكييف الاتفاق المؤرخ (٠٠٠) بانه عقد ايجار بالجدك مبرم بين الطاعن وبين المطعون ضده الاول فهو يعد تزيدا منه غير لازم للفصل فى الدعوى الجنائية المطروحة عليه مما تنتفى معه حجيته فى هذا الخصوص امام المحكمة المدنية واذ خلص الحكم المطعون فيه هذا الى هذه النتيجة وفصل فى الدعوى دون اعتداد بالحكم الجنائى المشار اليه فانه لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون ٠

(الطعن رقم ٢٥٧٥ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٤/١٩)

المقرر ان النص فى المادتين ٤/٢٤ ، ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – يدل على ان المشرع قصد الى ان يحظر على المؤجر ابرام اكثر من عقد ايجار واحد للمبنى او الوحدة منه ورتب على مخالفة هذا الحظر جزاء جنائيا هو العقوبة المقررة لمقارفها وجزاء مدنيا هو بطلان العقد او العقود اللاحقة ، ولا يغير من انطباق هذه القاعدة – وعلى ما

جرى به قضاء محكمة النقض – ما اشترطه المشرع بالفقرة الاولى من المادة ٢٤ من ذات القانون من وجوب ابرام عقود الايجار كتابة واثبات تاريخها بمامورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة لخلو النص من اشتراط ان يكون العقد الاول ثابت التاريخ لاعمال حكم الفقرة الرابعة من هذه المادة فى ترتيب بطلان العقود اللاحقة جزاء مخالفة الحظر الوارد فيها مما مفاده انه فى حالة تعدد العقود تكون الاسبقية للعقد الاسبق فى التاريخ ولو كان لاحقا فى اثبات تاريخه لما كان ذلك وكان الثابت من الاوراق ان الطاعنين والمطعون ضده الاول قد تمسك كل منهم بعقد ايجار مستقل للشقة محل النزاع ، بما لازمه ان تتحقق محكمة الموضوع من صحة عقود الايجار فى حالة تزاحم المستأجرين ثم تبين العقد الاسبق من بين العقود الصحيحة اذ هو وحده الذى يتمتع بالحماية التى قررها المشرع فى المادة ٤/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٠

اذ كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى ان المطعون ضده الاول مستأجر لشقة النزاع بعقد ايجار صحيح واسبق فى التاريخ لثبوت تاريخه فى الشهر العقارى حالة ان الطاعنة الثانية تمسكت امام محكمة الموضوع بدرجتيها بدفاع حاصله انها تستأجر شقة النزاع منذ ١٩٨٢/٩/٦ من المطعون ضده الثانى " المالك : وانها تقدمت بعقدها لادارة الكهرباء فى ١٩٨٥/٢/١٢ لتركيب عداد انارة فى الشقة محل النزاع وقامت بسداد الرسوم المستحقة كتأمين رسوم المقايسة وتم تركيب

العداد فى ١٩٨٥/٧/٢٥ كما قامت بسداد قيمة استهلاك التيار الكهربائى عن العين المؤجرة حتى ١٩٨٥/١٢/١٢ وقدمت المستندات الدالة على ذلك ، ويكون بذلك عقد ايجارها المؤرخ ١٩٨٢/٩/٦ اسبق التاريخ من عقد ايجار المطعون ضده الاول اذ ان المقرر فى المادة ١٥ من قانون الاثبات ان اثبات المحرر فى ورقة رسمية يجعله ثابت التاريخ من يوم اثباته بها من الموظف المختص ويكون حجة على الغير شأنه شأن اثباته بالسجل المعد لذلك بالشهر العقارى الا ان حكم المطعون فيه لم يتناول هذا الدفاع الجوهرى بالفحص والتمحيص واعتد بعقد ايجار المطعون ضده الاول لمجرد انه الاسبق من حيث اثبات تاريخه بالشهر العقارى لاسيما وان صورة العقد المقدمة لا تمل تاريخا لتحريره وخلت بيانات العقد من تاريخ بداية التأجير مما يعيبه ويوجب نقضه ٠

(الطعن رقم ١٢٧٠ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٦/٢٩)

مادة ٧٧

يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون سواء كان مؤجرا او مستأجرا او وسيطا بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة اشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لاحكام هذه المادة ، ويعفى من العقوبة كل من المستاجر والوسيط اذا ابلغ او بادر بالاعتراف بالجريمة ٠

وفى جميع الاحوال يجب الحكم على المخالف بان يرد الى صاحب الشأن ما تقاضها على خلاف احكام المادة المشار اليها ٠

مادة ٧٨

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه او باحدى هاتين العقوبتين فى حالة مخالفة احكام المواد ٣٨ ، ١/٥٢ ، ٢/٥٤ من هذا القانون ٠

مادة ٧٩

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهرين ولا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنية ولا تجاوز خمسمائة جنيه او باحدى هاتين العقوبتين كل من خالف احكام المادتين ٦٠ /١ ، ٦٤ من هذا القانون فاذا ترتب على عدم تنفيذ المالك لقرار صادر بالهدم الكلى او الجزئى سقوط المبنى كانت العقوبة الحبس ٠

مادة ٨٠

يعاقب على مخالفته احكام المواد ١/٣ ، ٦٩ ، ٧٠ ، ٧١ بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة اشهر ولا تجاوز خمسمائة جنيه او باحدى هاتين العقوبتين ٠

ويحكم فضلا عن ذلك فى حالة مخالفة المادة ٦٩ بغرامة تعادل التكلفة التقديرية للوحدة المبيعة ٠

كما يحكم فى حالة مخالفة احكام المادة ١/٣ ، ١/٧٠ بان يرد المخالفة للدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التى حصل عليها بالمخالفة لاحكام هاتين المادتين ٠

مادة ٨١

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ثلاثمائة جنيه كل من يقم عمدا باى فعل من شانه تهديد سلامة مبنى او تعريضه للسقوط او اتلافه كليا او جزئيا اذا كان ذلك بقصد التوصل الى اعتباره ايلا للسقوط ٠

مادة ٨٢

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة اشهر وبغرامة لا تقل عن خمسمائة جنيه ولا تجاوز الفى جنيه او باحدى هاتين العقوبتين كل من اجر مكان او جزءا منه او باعه ولو بعقد غير مشهر او مكن اخر منه كان ذلك التأجير او البيع او التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق ، ولو غير مشهر ، صادر من نائبه او من احد شركائه او نائبهم ، ويفترض علم هؤلاء بالعقد الصادر من ايهم ٠

ويعاقب بالعقوبة السابقة من يسبق الى وضع يده او يشرع في ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق عليه قبل استصدار حكم بافضليته من القضاء المختص ، ويفترض علم هذا المتعرض بالتعاقد السابق اذا كان زوجا لمن تعاقد معه او من مكنه او كان من اصوله او فروعه او من اقاربه او اصهاره الى الدرجة الرابعة ٠

مادة ٨٣

لا تخل العقوبات الواردة فى هذا القانون باية عقوبة اشد منصوص عليها فى اى قانون اخر ٠

مادة ٨٤

تؤول حصيلة جميع الغرامات التى يقضى بها تنفيذا لاحكام هذا القانون الى صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى٠

الباب السادس - احكام انتقالية و ختامية

مادة ٨٥

تستمر المحاكم فى نظر الدعوى التى اقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه ٠

التطبيقات القضائية

حيث ان الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وباقى اوراق الطعن تتحصل فى ان الشركة المطعون ضدها الاولى اختصمت الطاعن والمطعون ضدهم الثانى والثالث فى الدعوى رقم ٥٩٩٣ /١٩٧٥ مدنى كلى جنوب القاهرة طالبة طردهم من الشقة المبينة بصحيفة الدعوى وتسليمها اليها خالية ، وقالت بيانا لها ، انه بموجب عقد مؤرخ ١٩٦٦/٢/١ استأجر منها المطعون ضده الثانى الشقة انفة الذكر بقصد استعمالها فى الاغراض التجارية وقد قام بتأجير جزء منها الى الطاعن والمطعون ضده الثالث مخالفا عقد الايجار الذى يمنع التأجير من الباطن ، وبتاريخ ١٩٧٦/٥/١ حكمت المحكمة باحالة الدعوى الى التحقيق لاثبات ونفى ما ورد بمنطوق الحكم ، وبعد سماع الشهود ، حكمت بتاريخ ١٩٧٦/٣/٢٦ برفض الدعوى فاستأنفت المطعون ضدها الاولى هذا الحكم بالاستئناف رقم٢١٢٩ لسنة ٩٤ قضائية القاهرة بتاريخ ١٩٧٨/٣/٢١ حكمت المحكمة باخلاء الطاعن والمطعون ضدهما الثانى

والثالث من عين النزاع وتسليمها الى المطعون ضدها الاولى طعن الطاعن على هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة ابدت فيها الراى بنقض الحكم واذ عرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رايها ٠

من حيث ان الطاعن ينعى بالسبب الاول على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وفى بيان ذلك يقول ان الحكم قضى بالاخلاء على سند من القول بان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم يعمل به الا منذ تاريخ نشره فى ١٩٧٧/٩/٨ ولا يحكم واقعة التأجير من الباطن موضوع الدعوى لتمامها واكتمال اثرها القاوونى فى ظل احكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى يمنع هذا التاجير ويسرى على واقعة الدعوى ، فى حين ان احكام قوانين ايجار الاماكن تتعلق بالنظام العام وتسرى باثر فورى على ما يقع فى ظلها من وقائع او يترتب فى ظلها من اثار ولو كانت ناشئة عن روابط عقدية تكونت قبل نفاذه ومن ثم فيحكم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ واقعة الدعوى التى لحقها قبل الحكم فيها نهائيا بتاريخ ١٩٧٨/٣/٢١ ٠

وحيث ان هذا النعى سديد – ذلك ان الاصل ان القانون يسرى باثر فورى مباشر على المراكز القانونية التى تتكون بعد نفاذه ، سواء فى نشأتها او فى انتاجها اثارها او فى انقضائها ، وهولا يسرى على الماضى ، فالمراكز القانونية التى نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد كالميراث ، تخضع للقانون القديم الذى حصلت فى ظله ، اما

المراكز القانونية التى تنشأ وتكتمل خلال فترة تمتد فى الزمان فان القانون القديم يحكم العناصر والاثار التى تحققت فى ظله فى حين يحكم القانون الجديد العناصر والاثار التى تتم بعد نفاذه ن ولئن كانت المراكز لقانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون القديم الذى نشأت فى ظله - باعتباره انه تعبير عن ارادة ذوى الشأن - فى نشوئها او فى اثارها او فى انقضائها الا ان هذا مشروط بالا يكون القانون الجديد قد اخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد امره ، فحينئذ يطبق القانون الجديد فورا على ما لم يكن قد اكتمل نشوؤه من عناصرها ، وعلى اثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلة كما يحكم انقضائها لها كان ذلك وكانت المادة ٢٣/أ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد اجازت للمؤجر ان يطلب اخلاء العين المؤجرة اذا اجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن او تنازل عنه وتركه للغير لاى وجه من الوجوه من الوجه بغير اذن كتابى صريح من المالك مستندا لهذا النص رفعت المطعون عليها الاولى الدعوى طلبت اخلاء المطعون عليه الثانى والطاعن من العين التى استأجرها اولهما لممارسة مهنته لتنازله عن جزء منها لثانيهما ، فقضت محكمة اول درجة برفض الدعوى ، فاستأنفت المطعون عليها الاولى هذا الحكم واثناء نظر الاستئناف صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومنع الاخلاء فى النزاع الماثل بنصه فى المادة ٢/٤٠ منه على اجازة تاجير المستأجر المكان المؤجر له مفروش او خاليا اذا كان مزاولا لمهنة او حرفة غير مقلقة للراحة او مضرة بالصحة واجر جزءا من المكان

المؤجر له لهذا لرض الى من يمارس مهنة او حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته او حرفته ، واذ كان هذا النص امرا وكانت اثار المركز القانونى الذى كانت تتمتع به المطعون عليها الاولى طبقا للقانون القديم رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ويخولها الحق فى الاخلاء قد ادركها القانون الجديد رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - قبل ان تتحقق اثاره وتستقر فعلا ، بصدور حكم نهائى به - فانه ينطبق عليها بما مؤداه عدم جواز الحكم بالاخلاء طالما كانت المهنة التى يزاولها المطعون ضده الثانى بالعين المؤجرة وهى التجارة ليس بطبيعتها مقلقة للراحة او مضرة بالصحة وقد تنازل عن جزء منها لصاحب مهنة اخرى هو الطاعن ليمارس فيها الطب ولا يعترض على هذا بان المادة ٨٥ من القانون الحالى رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص على ان تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى اقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه ، وان هذا يفيد استمرار القانون السابق فى التطبيق بالنسبة للمنازعات التى رفعت بها دعاوى قبل نفاذ القانون الحالى ، لان النص فى هذه المادة على سريان القواعد والاجراءات المعمول بها قبل نفاذ القانون الجديد على ما كان قد رفع من دعاوى قبل ذلك لا ينصرف الى الاحكام الموضوعية التى احتواها القانون المذكور ، وهو ما افصحت عنه المناقشات البرلمانية فى هذا الشأن اذ كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فانه يكون مخطئا فى تطبيق القانون ويتعين نقضه .

(الطعن رقم ٩٦٨ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٠/٢/٦)

نص المادة ٨٥ من القانون الحالى رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على ان تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى اقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه وهذا يفيد استمرار القانون السابق فى التطبيق بالنسبة للمنازعات التى رفعت بها دعاوى قبل نفاذ القانون الحالى لان النص فى هذه المادة على سريان القواعد والاجراءات المعمول بها قبل نفاذ القانون الجديد على ما كان قد رفع من دعاوى قبل ذلك لا ينصرف الى الاحكام الموضوعية التى احتواها القانون المذكور وهو ما افصحت عنه المناقشات البرلمانية فى هذا الشأن لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فانه يكون مخطئا فى تطبيق القانون ٠

(الطعن رقم ٩٧٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٠/٢/٦)

لما كان نص المادة ٤٠ ب من القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ لم يكن له مثيل فى القانون السابق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومن ثم فهو ينطبق على الوقائع التى ادركها القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون ان يحكم فيها بحكم نهائى بما مؤداه عدم جواز الحكم بالاخلاء طالما كانت الحرفة التى تزاولها الطاعنة بالعين المؤجرة وهى التجارة ليست بطبيعتها مقلقة للراحة او مضرة بالصحة وقد تنازلت عن جزء منها للمطعون عليه الاخير ليمارس فيها ذات النشاط ولا ينال من ذلك ما نصت عليه المادة ٨٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بان تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى اقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه "

وان هذا يفيد استمرار القانون السابق فى التطبيق بالنسبة للمنازعات التى رفعت بها دعاوى قبل نفاذ القانون الحالى لان النص فى هذه المادة على سريان القواعد والاجراءات المعمول بها قبل نفاذ القانون الجديد على ما كان قد رفع من دعاوى قبل ذلك لا ينصرف الى الاحكام الموضوعية التى احتواها القانون المذكور وهو ما افصحت عنه المناقشات البرلمانية فى هذا الشأن ٠

(الطعن رقم ١٢١٨ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧)

الاصل واعمالا لمبدأ عدم رجعية القوانين المقرر فى المادة ١٧٨ من الدستور – وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة – ان القانون يسرى باثر مباشر على الوقائع والمراكز القانونية التى تجد بعد نفاذه ، كما تسرى قواعده الامرة على ما لم يكتمل من العناصر والاثار للوقائع التى حدثت فى ظل قانون سابق اذ لا يتصور ان يظل القانون القديم يحكم الى ما لا نهاية الاوضاع التى بدأت فى ظله وامتدت اثارها ولم تستقر بصدور حكم نهائى فيها وحتى العمل بالقانون الجديد ، لما كان ما نصت عليه المادة ٨٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من ان " تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى اقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه " مؤداه – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة –سريان القواعد والاجراءات للقانون المعمول به وقت رفع الدعوى ولو ادركها القانون الجديد ابان نظرها ٠ دون القواعد الموضوعية التى تسرى باثر فورى مباشر لنفاذ القانون الجديد على

الدعاوى المنظورة متى تضمنت قواعد امره ، لما كان ما تقدم وكان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى جرى به العمل اثناء نظر الدعوى امام محكمة الاستئناف قد انتظم قواعد امره تسرى باثر مباشر فور نفاذه ، ومن بينها ما نصت عليه المادة ٤٠ من انه ٠٠٠٠ وكان مؤدى هذا النص – وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة – ان المشرع استثنى من الاصل المقرر بقوانين ايجار الاماكن الاستثنائية المتعاقبة بشأن حظر التاجير من الباطن دون اذن كتابى من المالك الاماكن المؤجرة بغرض مزاولة مهنة او حرفة غير مقلقة بالراحة ولا مضرة بالصحة بان اجاز المستأجرة ان يؤجر جزءا منه خاليا او مفروشا الى من يمارس مهنة او حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته او حرفته وكان مفهوم الحرفة – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – يتسع ليشمل كافة الاعمال التجارية فان الحكم المطعون فيه اذ لم يعمل المادة المذكورة على واقعة الدعوى واعمل المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تجيز الاخلاء للتأجير من الباطن بغير اذن كتابى من المالك يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث مدى توافر شروط المادة ٤٠/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى حق الطاعن والمطعون ضده الاخير فشابه قصور فى التسبيب ٠

(الطعن رقم ١٣٩١ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/٣/٢٥ غير منشور)

لما كانت الفقرة الاولى من المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بما نصت عليه من انه يحقق للمستأجر الذى يسكن فى عين

استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون ، البقاء فى العين لوو انتهت المدة المتفق عليها ، وذلك بالشروط المنصوص عليها فى العقد ، ولا يجوز للمؤجر اخلائه الا اذا كان قد اجرها بسبب اقامته فى الخارج ، وثبتت عودته نهائيا ، او اذا اخل المستأجر باحد التزاماته وفقا لاحكام البنود (أ ، ب ، ج ، د) من المادة ٣١ من هذا القانون ، وانما تقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة قاعدة امرة تتعلق بالنظام العام ولما كان المركوز القانونى الذى يتمتع به الطاعنان فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، والذى كان يبيح لهما طلب اخلاء العين المؤجرة لانتهاء العقد بانقضاء مدة بعد التنبيه على مورث المطعون ضدها بالاخلاء فى الميعاد المنصوص عليه فى المادة ٥٦٣ من القانون المدنى ، قد ادركه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، قبل ان تتحقق اثاره وتستقر بحكم نهائى ، فامن هذا القانون يكون هو الواجب التطبيق فى الدعوى ٠

لما كان الحكم المطعون فيه قد حصل بمدوناته توفر شروط المادة ٤٦ من القانون الاخير فى واقعة النزاع ، وكان النص فى المادة ٨٥ منه على ان تستمر المحاكم فى نظر العاوى التى اقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه ولا ينصرف – على ما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة الى الاحكام الموضوعية المنصوص عليها فيه ، فان تطبيق الحكم المطعون فيه للمادة ٤٦ من

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى الدعوى يكون صحيحا ويكون النعى عليه فى هذا الخصوص على غير اساس ٠

(الطعن رقم ٨٢٦ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٥/١/١٠)

الطعن بالنقض على احكام محاكم الاستئناف الصادرة فى الطعون على قرارات لجان تحديد الاجرة تكون جائزة فى الاحوال التالية وحدها (١) ان تكون قد اقيمت قبل العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك التزاما بنص المادة ٨٥ من هذا القانون (٢) ان تكون اجرة المكان تخضع فى تحديدها لاحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عملا بنص الفقرة الاولى من المادة الاولى من هذا القانون (٣) اذا كانت اجرة المكان لا تخضع فى تحديدها للجان تقدير الاجرة ويكون ذلك فى واحدة من اثنين الاولى ان يكون المكان لا يخضع اساسا لقوانين ايجار الاماكن لسبب او لاخر والثانية ان يكون القانون قد حدد سبيلا اخر لتحديد الاجرة القانونية دون اللجوء للجان وهى حالات متعددة منها ، ان يكون المبنى قد انشىء قبل العمل بالقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ عملا بصريح نص المادة الاولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ومنها ايضا ان تكون اجرة المكان قد حددت بنسبة من الاجرة المتعاقد عليها عملا بنص الفقرة الاولى للمادة الثانية من القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ ، او ان يكون المبنى قد اقيم فى مكان لا يخضع لاحكام قانون ايجار الاماكن ثم صدر قرار من وزير الاسكان بمد نطاق سريان القانون اليه بعد ان تحددت اجرته بالعقد عملا بنص الفقرة الثانية من المادة الاولى للقانون ٤٩ لسنة

١٩٧٧ ففى هذه الحالات واشباهها يكون الطعن بالنقض على احكام محاكم الاستئناف الصادرة فى طعون على قرارات اللجان جائزا اما اذا كانت الدعوى تخضع للاحكام الاجرائية المنصوص عليها فى القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وكان كل ما يبغيه الطاعن ينحصر فيما اذا كانت القواعد الموضوعية المحددة لمقدار الاجرة تحكمها القواعد الموضوعية لهذا القانون او القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ او القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فان الطعن بالنقض يكون غير جائز ٠

(الطعن رقم ٧٧٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ٢٠٠٣/١/١٣ لم ينشر بعد)

مادة ٨٦

يلغى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ واوامر نائب الحاكم العسكرى العام رقما ٤ ، ٥ لسنة ١٩٧٦ ورقم ٥ لسنة ١٩٧٧ كما يلغى كل حكم يخالف احكام هذا القانون ٠

التطبيقات القضائية

النص فى المادة الثالثة من الفصل الاول من امر نائب الحاكم العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ - المعمول به من تاريخ نشره فى ١٩٧٦/٩/٢٣ والنص فى المادة الاولى من امر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٥ لسنة ١٩٧٦ والمعمول به من تاريخ صدوره فى ١٩٧٦/١٢/٢٠ والنص فى المادة ٨٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على ان امر

نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ كان له الوجود القانونى كتشريع من تشريعات الدولة منذ صدوره ونشره فى الجريدة الرسمية فى ١٩٧٦/٩/٢٣ الا انه بالنسبة لتطبيقه فى العمل فقد نصت المادة الثالثة من الفصل الاول من الامر على امهال الملاك والمستاجرين مدة ثلاثة شهور لتعديل الاوضاع ، بما مفاده الا يكون هذا الفصل واجب التنفيذ خلال هذه المهلة فلا يلزم المالك بتحرير عقد ايجار لعين خالية الا بعد انقضاء تلك المهلة ، اما باقى احكام الامر فيعمل بها من تاريخ النشر فى الجريدة الرسمية على ما نصت عليه المادة ١٨ من الامر ، ولا مانع ان يؤجل المشرع تنفيذ بعض احكامه لفترة من الوقت اذا لم تحظر المادة ١٨٨ من الدستور مثل ذلك الاجراء ، فقد نصت على ان " تنشر القوانين فى الجريدة الرسمية خلال اسبوعين من يوم اصدارها ، ويعمل بها بعد شهر من اليوم التالى لتاريخ نشرها الا اذا حددت لذلك ميعادا اخر ومن ثم فانه يجوز ان يحدد التشريع ميعادا لسريانه وينص فى ذات الوقت على بعض الاحكام والتدابير الوقتية وقد يؤجل تطبيق بعض نصوصه لفترة من الوقت او يعلق نفاذها على اتخاذ اجراء من ذوى الشأن فتتعدد مواعيد نفاذ التشريع فى العمل حسبما تتطلبه الظروف والاحوال لما كان ما تقدم فان نص المادة الثالثة من الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ - التى تجيز لمستأجر العين مفروشة ان يستأجرها خالية متى توافرت شروط معينة - لا يكون نافذا وواجب التطبيق الا فى ١٩٧٦/١٢/٢٣ ، بعد مضى المهلة التى حددها المشرع وهى ثلاثة شهور من تاريخ العمل بالامر

العسكرى ، فلا يجوز مساءلة المالك خلال تلك المهلة وفقا للمادة ١٤ من الامر التى تعاقب من يخالف المادة الثالثة بعقوبتى الحبس اوالغرامة و احداهما ، ولا الزام عليه فى ان يحرر عقد ايجار عن عين خالية خلال تلك المهلة واذ اصدر المشرع فى ١٩٧٦/١٢/٢٠ - قبل انتهاء تلك المهلة - امر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٥ لسنة ١٩٧٦ والمعمول به من تاريخ صدوره ونص فى المادة الاولى منه على وقف المواعيد المنصوص عليها فى الفصل الاول من الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ ، فان مؤدى ذلك ان يصبح حكم المادة الثالثة غير واجب التطبيق وتبقى حالات التأجير مفروش السابقة على الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ قائمة ومستقرة ، يؤيد ذلك ما جاء بالمذكرة الايضاحية للامر العسكرى رقم ٥ لسنة ١٩٧٦ من ان الفصل الاول من الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ تضمن بعض التدابير الخاصة بتأجير الاماكن وتحديد بعض المواعيد كما الزمت المادة ٣ كل من الملاك والمستأجرين المؤجرين لاماكن مفروشة فى تاريخ العمل به ان يعدلوا اوضاعهم وفقا للاحكام السابقة خلال ثلاثة اشهر على الاكثر من تاريخ العمل به وذلك على الوجه الوارد بهذا الامر ٠٠ وبالنظر الى اهمية الآثار المدنية والجنائية التى ستترتب على انتهاء المواعيد المبينة فى هذا الفصل مما يتعذر تداركها وعملا على استقرار الاوضاع الحالية فيما يتعلق بتأجير الاماكن المفروشة والى ان تنتهى الحكومة من اعداد مشروع القانون المنظم للعلاقة بين المالك والمستأجر على نحو يحقق العدالة بالنسبة للجميع

... لما كان ما تقدم ، فان المادة الثالثة من الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالامر العسكرى رقم ٥ لسنة ١٩٧٦ لا تكون نافذة او واجبة التطبيق ولا ترتب اى حق لمستأجرى الاماكن مفروشة ولا تنشىء لهم اى مركز قانونى ، خاصة بعد ان اتجهت نية المشرع الى الابقاء على حالات التأجير مفروش السابقة على الامر العسكرى سالف الذكر حتى يتم اعداد تشريع جديد ينظم العلاقة بين المؤجرين المستاجرين فلا يحق للمطعون ضده – والحال كذلك – ان يطلب الحكم باحقيته فى استئجار عين النزاع خالية حتى ولو توافرت لدية شروط تطبيق المادة ٣/أ من الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ اذ انها لم توضع موضع التنفيذ حتى تم الغاؤها بالغاء الامر العسكرى ذاته بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى لحق الدعوى ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى فى الدعوى الفرعية المقامة من المطعون ضده باحقيقته فى استئجار عين النزاع خالية والزام الطاعن بان يحرر له عقد ايجار عنها ، وذلك استنادا للامر العسكرى سالف الذكر فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٣٤١ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٤/٢/٩ س ٣٥ ص ٤٣١)

يدل نص المادة الثانية من القانون المدنى على ان الاصل فى نسخ التشريع – وعلى ما جاء بمذكرة المشروع التمهيدى للقانون المدنى ان يتم بنص صريح يتضمنه تشريع لاحق ، وهذا هو النسخ الصريح ، الا ان النسخ قد يكون ضمنيا فى صورتين اولاهما ان يصدر تشريع جديد يشتمل عى حكم يتعارض مع التشريع القديم فيقتصر اثر النسخ على ما

وقع فيه التعارض ، والثانية ان يتعلق التشريع الجديد بتنظيم متكامل لوضع افرد له تشريع سابق ، فيضحى التشريع السابق منسوخا جملة وتفصيلا ، حتى فيما لا تعارض فيه مع التشريع الجديد ، اذ كان ذلك وكان النص فى المادة ٨٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على ان " يلغى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، واوامر نائب الحاكم العسكرى العام رقما ٤ ، ٥ لسنة ١٩٧٦ ، ورقم ٥ لسنة ١٩٧٧ ، كما يلغى كل حكم يخالف هذا القانون " ولم يلغ القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ ، وكانت احكام القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ سالف الذكر لا تتعارض مع احكام القانون رقم ٧٦ لسنة ٦٩ المعدل بالقانون ٤٨ سنة ١٩٧٠ فان احكام هذا القانون تظل نافذة فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٧ والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٠

ان ازالة اثار العدوان – كانهاء حالة الطوارىء – لا يمكن ان يتم الا بقانون صريح ، ولا يترك امر تقديرها للمحاكم فتقول احداهما ببقائها وتقول الاخرى بزوالها وما يترتب على ذلك من نتائج بالغة الخطورة ، ولذلك يتعين على المشرع ان يتدخل تدخلا صريحا لحسم الامر يضاف الى ذلك ان القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ لا يعد من القوانين المؤقتة التى تنتهى من تلقاء نفسها بانتهاء الفترة المحددة فيها ، فقد استمر تنفيذه حتى الان ثمانية عشر عاما نشأت فيها للمهجرين اوضاع بالمدن التى هجروا اليها على ما سلف بيانه ، لما

كان ذلك وكان ما انتهت اليه المحكمة من وجوب صدور تشريع لتقرير زوال اثار العدوان ، انما يتعلق بوصف حالة العدوان ، فان نطاقه يختلف على ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة من ان المهجر الذى يعود الى موطنه الذى هجر منه واستقر فيه استقرارا نهائيا تنحسر عنه صفة المهجر ولا يتمتع بالتالى بالحماية المقررة بالقانون رقم ٧٦ لسنة ٦٩ المعدل بقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ سالف الذكر ، لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى ان احكام هذا القانون لازالت قائمة فانه يكون قد انتهى الى النتيجة الصحيحة ٠

(الطعن رقم ٩٣٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٥/٢/٢٨)

اذ كان قانون ايجار الاماكن السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ كان يعطى للمستأجر بمقتضى المادة ٣٩ منه الحق فى شغل وحدة بالعقار بعد اعادة بنائه فى حالة هدمه طبقا للقواعد والاجراءات التى صدر بها قرار وزير الاسكان رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ الا ان هذا القانون قد الغى بنص المادة ٨٦ من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وقد خلت احكامه من نص مماثل يخول للمستأجر هذا الحق واستحدث قواعد جديدة فى الفصل الاول من الباب الثانى منه بشأن تنظيم هدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها بشكل اوسع وخولت المادة ٥٤ منه لمستأجرى لوحدات التى يتم هدمها وفقا لاحكام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالبناء الجديد وفقا للاوضاع والشروط المشار اليها بالنص المذكور ، مما مفاده

ان الاستفادة من حكمه قاصرة على مستأجرى الوحدات غير السكنية التى تم هدمها لاعادة بنائها بشكل اوسع .

(الطعن رقم ٩٥٢ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٣/١٥)

القواعد الموضوعية المتعلقة بتحديد الاجرة فى القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ خضوعها للقانون الذى انشيء المكان فى ظله القواعد الاجرائية المتعلقة بطريق الطعن على قرارات لجان تحديد الاجرة فى القانون ذاته سريانها على الدعوى التى رفعت بعد العمل باحكامه لا يغير من ذلك رفع الدعوى بعد العمل باحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى سمح بالطعن بالنقض على احكام محاكم الاستئناف فى الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة علة ذلك .

(الطعن رقم ٧٧٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ٢٠٠٣/١/١٣)

المقرر – فى قضاء محكمة النقض – ان مؤدى نصوص المواد ٩ ، ٨٥ ، ٨٦ من قانون ايجار الاماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ان القواعد الموضوعية التى ينبغى مراعاتها فى تحديد اجرة الاماكن تبقى خاضعة للقانون الذى انشيء المكان فى ظله ، اما القواعد الاجرائية المتعلقة بطريق الطعن على قرارات تحديد الاجرة ، ومنها نص المادة ٢٠ من هذا القانون الذى لم يجز الطعن على احكام المحاكم الابتدائية بطريق الاستئناف الا للخطأ فى تطبيق القانون وجعل حكم محكمة الاستئناف غير قابل للطعن باى طريق فهذه القواعد تسرى على الدعاوى التى رفعت بعد العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بتاريخ ١٩٧٧/٩/٩ ولو رفعت الدعوى بعد العمل

بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى سمح بالطعن بالنقض على هذه الاحكام لان حكمة مقصور بصريح نص الفقرة الاولى للمادة الاولى على الأماكن التى تخضع لحكمه دون غيرها من المبانى ٠

(الطعن رقم ٧٧٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ٢٠٠٣/١/١٣ لم ينشر بعد)

مادة ٨٧

يصدر وزير الاسكان والتعمير اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون خلال ثلاثة اشهر من تاريخ العمل به ٠

التطبيقات القضائية

تفويض رئيس مجلس الوزراء اصدار قرار بتنظيم قواعد وشروط تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى اقامتها المحافظات اعمالا للمادتين ٦٨، ٧٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اقتصاره على ما تم شغله منها قبل العمل بالقانون المذكور قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ فيما تضمنه من وضع ملحق ثان بقواعد تمليك ما تم شغله من هذه المساكن بعد العمل بذلك القانون خروجه عن حدود التفويض اثره اعتباره عديم الاثر اصدار اللائحة التنفيذية فى غير حالة المادة ٧٢ منوط بوزير الاسكان والتعمير م ٨٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧

(الطعن رقم ٩٥٨٥ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٢٨ لم ينشر بعد)

تفويض رئيس مجلس الوزراء اصدار قرار بتنظيم قواعد وشروط تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى اقامتها المحافظات اعمالا للمادتين ٦٨، ٧٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اقتصاره على ما تم شغله منها قبل العمل بالقانون المذكور قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ فيما تضمنه من وضع ملحق ثان بقواعد تمليك ما تم شغله من هذه المساكن بعد العمل بذلك القانون خروجه عن حدود التفويض اثره اعتباره عديم الاثر اصدار اللائحة التنفيذية فى غير حالة المادة ٧٢ منوط بوزير الاسكان والتعمير م ٨٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧

(الطعن رقم ٤٦٧٠ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/٤/١٨ لم ينشر بعد)

مادة ٨٨

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره

ويبصم هذا القانون بخاتم الدولة وينفذ كقانون من قوانينها ٠

صدر برئاسة الجمهورية فى ٣٠ اغسطس ١٩٧٧

احكام المحكمة الدستورية العليا فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

الحكم رقم (١)

أولاً :- عدم دستورية قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٢ .

ثانياً :- عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى فيما تضمنته من استبدال عبارة "المحافظ المختص" بعبارة "وزير الإسكان" الواردة بالفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم ١٧ مايو سنة ١٩٨٦م الموافق ٩ رمضان ١٤٠٦هـ.

أصدرت الحكم الآتى:

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم٥ لسنة ٥ قضائية " دستورية بعد أن أحالت محكمة المنيا الابتدائية ملف الدعوى رقم ٢٦٣ لسنة ١٩٨٢ مدني مستأنف المنيا.

المرفوعة من

محمد محمد علي.

ضـــــد

أبو زيد فؤاد عبد الرشيد

الإجراءات

بتاريخ ١١ يناير سنة ١٩٨٣، ورد إلى قلم كتاب المحكمة ملف الدعوى رقم ٢٦٣ لسنة ١٩٨٢ مدنى مستأنف المنيا، بعد أن قررت محكمة المنيا الابتدائية بجلسة ٣١ أكتوبر سنة ١٩٨٢ وقف الدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى دستورية كل من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى، وقرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٢ بمد نطاق سريان بعض أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إلى جميع قرى محافظة المنيا.

وقدمت إدارة قضايا الحكومة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة ٥ أبريل سنة ١٩٨٦ ثم قررت المحكمة مد أجل النطق بالحكم إلى جلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الدعوى استوفت أوضاعها القانونية. وحيث إن الوقائع - على ما يبين من قرار الإحالة وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المستأنف عليه كان قد أقام الدعوى رقم ٤٥٩ لسنة ١٩٨١ مدنى دير مواس الجزئية طالباً إخلاء المستأنف من الشقة المؤجرة إليه الكائنة بقرية الحسابية لانتهاء عقد الإيجار المبرم بينهما، وإذ قضى له بطلباته بتاريخ ٢٩ مارس سنة ١٩٨٢، فقد طعن المستأنف على هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢٦٣ لسنة ١٩٨٢ مدنى مستأنف المنيا، تأسيساً على امتداد نطاق سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر إلى القرية الكائنة بها الشقة محل النزاع بمقتضى قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٢ الصادر استناداً إلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن

نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى، وإذ تراءى لمحكمة المنيا الابتدائية عدم دستورية هذين القرارين، فقد قررت بجلسة ٣١ أكتوبر سنة ١٩٨٢ وقف الدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى مدى دستوريتهما، تأسيساً على ما أوردته فى أسباب قرارها من أن الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تجيز لوزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام الباب الأول من هذا القانون كلها أو بعضها على القرى، وإذ كان قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ قد نقل هذا الاختصاص إلى المحافظين، بما نص عليه فى الفقرة الثانية من مادته الأولى من استبدال عبارة "المحافظ المختص "بعبارة " وزير الإسكان" أينما وردت فى القوانين واللوائح المعمول بها فى المجالات الموضحة بهذا القرار ومن بينها تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فإن قرار رئيس الجمهورية المشار إليه وقرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٢ الصادر استناداً إليه يكونان قد عدلا من حكم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حال أنهما لم يصدرا عن السلطة التشريعية مما يتضمن مخالفة لنص المادة ٨٦ من الدستور التى تقضى بأن يتولى مجلس الشعب سلطة التشريع.

وحيث إن الأصل ان السلطة التنفيذية لا تتولى التشريع، وإنما يقوم اختصاصها أساساً على اعمال القوانين وأحكام تنفيذها، غير أنه استثناء من هذا الأصل وتحقيقاً لتعاون السلطات وتساندها، فقد عهد الدستور إليها فى حالات محددة إعمالاً تدخل فى نطاق الأعمال

التشريعية، ومن ذلك إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، فنصت المادة ١٤٤ من الدستور على " أن يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها، وله أن يفوض غيره فى إصدارها، ويجوز أن يعين القانون من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذه "ومؤدى هذا النص، أن الدستور حدد على سبيل الحصر الجهات التى تختص بإصدار اللوائح التنفيذية فقصرها على رئيس الجمهورية أو من يفوضه فى ذلك أو من يعينه القانون لإصدارها، بحيث يمتنع على من عداهم ممارسة هذا الاختصاص الدستورى، وإلا وقع عمله اللائحى مخالفاً لنص المادة ١٤٤ المشار إليها، كما أنه متى عهد القانون إلى جهة معينة بإصدار القرارات اللازمة لتنفيذه استقل من عينة القانون دون غيره بإصدارها .

وحيث إن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حدد فى بعض نصوصه الأحكام التى يتوقف تنفيذها على صدور قرار وزير الإسكان والتعمير، ومن بينها ما نصت عليه الفقرة الثانية من مادته الأولى من أنه "يجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام (الباب الأول منه) كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة، وكذلك على المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى..." وطبقاً لهذا النص، وإعمالاً لحكم المادة ١٤٤ من الدستور - على ما تقدم بيانه - يكون وزير

الإسكان والتعمير هو المختص دون غيره بإصدار القرارات المنفذة للفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، ويكون قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٢ بوصفه لائحة تنفيذية لهذا القانون إذ نص على مد نطاق أحكام بعض مواد القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعدل للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على جميع القرى الواقعة في دائرة محافظة المنيا، قد صدر مشوباً بعيب دستورى لصدوره من سلطة غير مختصة بإصداره بالمخالفة لحكم المادة ١٤٤ من الدستور، الأمر الذى يتعين معه الحكم بعدم دستوريته.

وحيث إن قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى بعد أن نص فى الفقرة الأولى من مادته الأولى على أن "تنقل إلى الوحدات المحلية كل فى دائرة اختصاصها، الاختصاصات التى تباشرها وزارة الإسكان وفقاً للقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها المجالات الآتية – تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - ..." نص فى الفقرة الثانية منها – المطعون عليها – على أن "ويستبدل بعبارتى وزارة الإسكان، ووزير الإسكان عبارتا المحافظة المختصة والمحافظ المختص أينما وردتا فى القوانين واللوائح والقرارات المعمول بها فى المجالات السابقة"، ومؤدى هذا الاستبدال – وفى نطاق الدعوى المطروحة – نقل اختصاص وزير الإسكان اللائحى المنصوص عليه فى الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع

الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إلى محافظ المنيا، لما كان ذلك وكان اختصاص وزير الإسكان فى إصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ومن بينها القرارات المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة الأولى منه يستند إلى المادة ١٤٤ من الدستور على نحو ما سلف بيانه، ومن ثم، فإن قرار رئيس الجمهورية ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ إذ جاء معدلاً لهذا الاختصاص الدستورى الذى سبق وأن عين القانون من له الحق فى ممارسته يكون قد خالف المادة ١٤٤ من الدستور، الأمر الذى يتعين معه الحكم بعدم دستوريته، فيما تضمنته الفقرة الثانية من المادة الأولى منه من استبدال عبارة "المحافظ المختص" بعبارة " وزير الإسكان "الواردة بالفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم 49 لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وحيث إنه لاينال مما تقدم، مانصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٢٧ من قانون نظام الحكم المحلى الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١ من أن "يتولى المحافظ - بالنسبة إلى جميع المرافق العامة التى تدخل فى اختصاص وحدات الحكم المحلى وفقاً لأحكام هذا القانون - جميع السلطات والاختصاصات التنفيذية المقررة للوزراء بمقتضى القوانين واللوائح، ويكون المحافظ فى دائرة اختصاصه رئيساً لجميع الأجهزة والمرافق

المحلية" ذلك أن القانون المشار إليه استهدف تنظيم الأمور المتعلقة بنظام الحكم المحلى بإنشاء وحدات إدارية تتولى ممارسة السلطات والاختصاصات التنفيذية ذات الطبيعة الإدارية اللازمة لإدارة الأعمال المنوطة بالمرافق العامة الواقعة فى دائراتها نقلاً إليها من الحكومة المركزية بوزارتها المختلفة، وقصد المشرع بنص المادة ١/٢٦ المشار إليها أن يباشر المحافظون - بوصفهم رؤساء الأجهزة والمرافق العامة التابعة لهم - السلطات والاختصاصات المقررة للوزراء فى هذا الصدد، دون أن يتعدى ذلك إلى الاختصاص بإصدار اللوائح التنفيذية، والتي تكون القوانين قد عهدت بها إلى الوزراء، والتى يتسع لها مدلول عبارة السلطات والاختصاصات التنفيذية الواردة بنص المادة (٢٧) المشار إليها.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة:

أولاً :- بعدم دستورية قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٢.

ثانياً : بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى فيما تضمنته من استبدال

عبارة "المحافظ المختص" بعبارة "وزير الإسكان" الواردة بالفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

أمين السر رئيس المحكمة

الحكم رقم (٢)

أولاً: عدم قبول الدعوى بالنسبة إلى القرار الجمهوري رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فيما تضمنته الفقرة الثانية من المادة الأولى منه من استبدال عبارة "المحافظ المختص" بعبارة "وزير الإسكان" الواردة فى الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ثانياً: بعدم دستورية قرار محافظ الفيوم رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٨٤ .

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة في يوم السبت أول إبريل سنة ١٩٨٩م الموافق ٢٥ شعبان سنة ١٤٠٩هـ.

أصدرت الحكم الآتي:

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٣ لسنة ٨ قضائية "دستورية"

بعد أن أحالت محكمة الفيوم الابتدائية ملف الدعوى رقم ٦٠ لسنة ١٩٨٦ مدني مستأنف الفيوم.

المرفوعة من:

السيدة/ خديجة محمد السيد الشريف وآخرين.

(ورثة المرحوم عبد التواب محمد عثمان الليموني).

ضـــــد

السيد/ حسن عبد التواب عبد ربه.

الإجراءات

بتاريخ أول يونيو ١٩٨٦ ورد إلى قلم كتاب المحكمة ملف الدعوى رقم ٦٠ لسنة ١٩٨٦ مدنى مستأنف الفيوم، بعد أن قررت محكمة الفيوم الابتدائية بجلسة ٢٢ أبريل سنة ١٩٨٦ وقف الدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى دستورية كل من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلي، وقرار محافظ الفيوم رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٨٤ بمد نطاق سريان بعض أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إلى قرية سنهور القبلية مركز سنورس.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم أولاً بعدم قبول الدعوى بالنسبة لقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ وثانياً تفويض الرأى للمحكمة بالنسبة إلى قرار محافظ الفيوم رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٨٤ المشار إليهما.

وبعد تحضير الدعوى ، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق والمداولة.

حيث إن الدعوى استوفت أوضاعها القانونية.

وحيث إن الوقائع – على ما يبين من قرار الإحالة وسائر الأوراق – تتحصل فى أنه بتاريخ ١٢ سبتمبر سنة١٩٨٤ أقام ورثة المرحوم عبد التواب محمد عثمان الليموني الدعوى رقم ١٨١٦ لسنة ١٩٨٤ مدنى كلى الفيوم ضد المدعى عليه وطلبوا فى ختام صحيفتها الحكم بإنهاء عقد إيجار العين المؤجرة إليه الكائنة بقرية سنهور القبلية مركز سنورس الفيوم مع إخلائها وتسليمها إليهم وذلك تأسيساً على أن العلاقة الإيجارية التى قامت بين مورثهم والمدعى عليه فى شأن تلك العين لا تحكمها التشريعات الاستثنائية لإيجار الأماكن ولكنها تخضع لأحكام القانون المدنى باعتبار أن العين المؤجرة تقع بقرية سنهور القبلية التى لم يصدر قرار من وزير الإسكان والمرافق بإخضاعها لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن المؤجرة وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. ومحكمة الفيوم الابتدائية قضت بجلسة ٢٨ فبراير سنة ١٩٨٥ بعدم اختصاصها قيمياً بنظر الدعوى المشار إليها وبإحالتها إلى محكمة

سنورس الجزئية. وكانت هذه المحكمة قد انتهت بجلستها في ٢١ يناير سنة ١٩٨٦ إلى رفض الدعوى استناداً إلى امتداد نطاق سريان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه إلى القرية الكائنة بها العين المؤجرة محل النزاع بموجب قرار محافظ الفيوم رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٨٤، وأن عقد إيجار تلك العين يكون بالتالي قد امتد بحكم القانون لمدة غير محددة ويكون طلب إخلائها غير قائم على أساس من القانون، وإذ طعن المدعون في هذا الحكم أمام محكمة الفيوم الابتدائية، وقيد استئنافهم برقم ٦٠ لسنة ١٩٨٦ مدني مستأنف الفيوم، وتراءى لهذه المحكمة عدم دستورية قرار محافظ الفيوم رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٨٤ الصادر بناء على التفويض المخول للمحافظين بمقتضى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ في شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلي، فقد قررت بجلستها المنعقدة في ٢٢ إبريل سنة ١٩٨٦ وقف الدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل في دستورية هذين القرارين تأسيساً على ما أوردته في أسباب قرارها من أن الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تجيز لوزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام الباب من هذا القانون كلها أو بعضها على القرى، وأنه إذ كان قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ قد نقل هذا الاختصاص إلى المحافظين بما نص عليه في الفقرة الثانية من مادته الأولى من استبدال عبارة" المحافظ المختص" بعبارة "وزير الإسكان" أينما وردت في القوانين واللوائح المعمول بها في المجالات الموضحة بهذا القرار

ومن بينها تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فإن قرار رئيس الجمهورية المشار إليه وقرار محافظ الفيوم رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٨٤ الصادر إستناداً إليه يكونان قد عدلا من حكم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حال أنهما لم يصدرا عن السلطة التشريعية ولا بتفويض منها، ولا عن رئيس الجمهورية بالتطبيق لأحكام المادة ١٤٧ من الدستور، ومن ثم يكون هذان القراران قد خالفا المواد ١٠٨، ١٤٤و١٤٧ من الدستور.

وحيث إن الأصل أن السلطة التنفيذية لا تتولى التشريع، وإنما يقوم اختصاصها أساساً على إعمال القوانين وأحكام تنفيذها، غير أنه استثناء من هذا الأصل وتحقيقاً لتعاون السلطات وتساندها، فقد عهد الدستور إليها فى حالات محددة أعمالاً تدخل فى نطاق الأعمال التشريعية، ومن ذلك إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، فنصت المادة ١٤٤ من الدستور على أن " يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها، وله أن يفوض غيره فى إصدارها ويجوز أن يعين القانون من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذه ."ومؤدى هذا النص أن الدستور حدد على سبيل الحصر الجهات التى تختص بإصدار اللوائح التنفيذية، فقصرها على رئيس الجمهورية أو من يفوضه فى ذلك، أو من يعينه القانون لإصدارها، بحيث يمتنع على من عداهم ممارسة هذا الاختصاص الدستورى وإلا وقع عمله اللائحى مخالفاً لنص المادة ١٤٤

المشار إليها، كما أنه متى عهد القانون إلى جهة معينة بإصدار القوانين اللازمة لتنفيذه، استقل من عينه القانون دون غيره بإصدارها .

وحيث إن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن المؤجرة وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، حدد فى بعض نصوصه الأحكام التى يتوقف تنفيذها على صدور قرار من وزير الإسكان والتعمير، من بينها ما نصت عليه الفقرة الثانية من مادته الأولى من أنه " يجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام الباب الأول منه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة، وكذلك على المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلي......" وطبقاً لهذا النص، وإعمالاً لحكم المادة ١٤٤ من الدستور - على ما تقدم بيانه - يكون وزير الإسكان والتعمير هو المختص دون غيره بإصدار القرارات المنفذة للفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه.

وحيث إن قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى بعد أن نص فى الفقرة الأولى من مادته الأولى على أن " تنقل إلى الوحدات المحلية كل فى دائرة اختصاصها، الاختصاصات التى تباشرها وزارة الإسكان وفقاً للقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها فى المجالات الآتية ...... : تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر......" نص فى

الفقرة الثانية منها – المطعون عليها – على أن " ويستبدل بعبارتى وزارة الإسكان ووزير الإسكان عبارتا المحافظة المختصة والمحافظ المختص أينما وردتا فى القوانين واللوائح والقرارات المعمول بها فى المجالات السابقة، وكان مؤدى هذا الاستبدال – وفى نطاق الدعوى الراهنة – نقل اختصاصات وزير الإسكان اللائحي المنصوص عليه فى الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إلى المحافظين كل فى نطاق محافظته.

وحيث إن هذه المحكمة سبق أن قضت بحكمها الصادر بجلسة ١٧ مايو ١٩٨٦ فى القضية رقم ٥ لسنة ٥ قضائية "دستورية" بعد دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فيما تضمنته من استبدال عبارة " المحافظ المختص " بعبارة "وزير الإسكان" الواردة بالفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك تأسيساً على مخالفتها لنص المادة ١٤٤ من الدستور لانطوائها على تعديل للاختصاص الدستورى بإصدار اللوائح التنفيذية الذى سبق وأن عين القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من له الحق فى ممارسته فحصره فى وزير الإسكان والتعمير الذى يستقل منذ العمل بهذا القانون بإصدار القرارات اللازمة لتنفيذ الفقرة الثانية من مادته الأولى، إذ كان ذلك، وكان قضاء هذه المحكمة فى هذا النطاق له حجية مطلقة حاسمة للخصومة بشأن دستوريتها حسماً قاطعاً مانعاً من نظر أى طعن يثور

من جديد بشأنها، فإن المصلحة فى هذا الشق من الدعوى الماثلة تكون قد انتفت ويتعين الحكم بعدم قبولها.

وحيث إنه بالنسبة لقرار محافظ الفيوم رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٨٤ المطعون عليه - فإنه وإن كان وزير الإسكان والمرافق قد أصدر القرار الوزارى رقم ٤٤٠ لسنة ١٩٨٦ الذى قضى فى مادته الأولى بسريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على بعض قرى مركز سنورس ومن بينها قرية سنهور القبلية، إلا أن هذا القرار الذى عمل به اعتباراً من اليوم التالى لنشره فى ٢٤ سبتمبر ١٩٨٧ لا ينسحب إلى الفترة الذى كان فيها قرار محافظ الفيوم رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٨٤ قائماً نافذاً، ولا تعتبر به الخصومة الراهنة منتهية، ذلك أن الإلغاء التشريعى لهذا القرار لا يحول دون الفصل فى الطعن عليه بعدم الدستورية من قبل من طبق عليهم خلال فترة نفاذه وترتبت بمقتضاه آثار قانونية بالنسبة إليهم تتحقق بإبطالها مصلحتهم الشخصية المباشرة فى الطعن عليه بعدم الدستورية، ذلك أن الأصل فى تطبيق القاعدة القانونية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو سريانها على الوقائع التى تتم فى ظلها، أى خلال الفترة من تاريخ العلم بها حتى تاريخ إلغائها، فإذا ألغيت هذه القاعدة وحلت محلها قاعدة قانونية أخرى، فإن القاعدة الجديدة تسرى من الوقت المحدد لنفاذها ويقف سريان القاعدة القديمة من تاريخ إلغائها، وبذلك يتحدد النطاق الزمنى لسريان كل من القاعدتين، ومن ثم فإن

المراكز القانونية التى نشأت وترتبت آثارها فى ظل القاعدة القديمة تخضع لحكمها وحدها، لما كان ذلك وكان وزير الإسكان والتعمير – وإعمالاً لنص المادة ١٤٤ من الدستور – هو المختص دون غيره بإصدار القرارات المنفذة للفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه على ما تقدم بيانه، وكان قرار محافظ الفيوم رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٨٤ – وهو القرار المطعون عليه – قد صدر استناداً إلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ الذى سبق أن انتهت هذه المحكمة إلى عدم دستورية الفقرة الثانية من مادته الأولى فيما تضمنته من استبدال عبارة " المحافظ المختص" بعبارة" وزير الإسكان" الواردة بالفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ومنتحلاً سلطة وزير الإسكان بعد أن عينه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه لإصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكامه ، ومن بينها القرارات المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة الأولى منه، فإن قرار محافظ الفيوم رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٨٤ -بوصفه لائحة تنفيذية لذلك القانون – إذ نص على مد نطاق بعض أحكامه على بعض القرى الواقعة فى دائرة محافظة الفيوم، يكون مشوباً بعيب دستورى لصدوره من سلطة غير مختصة بالمخالفة لحكم المادة ١٤٤ من الدستور الأمر الذى يتعين معه الحكم بعدم دستوريته.

وحيث إنه لا ينال مما تقدم، ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٢٧ من قانون نظام الحكم المحلى الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١ من أن " يتولى المحافظ - بالنسبة إلى جميع المرافق العامة التى تدخل فى اختصاص وحدات الحكم المحلى وفقاً لأحكام هذا القانون - جميع السلطات والاختصاصات التنفيذية المقررة للوزراء بمقتضى القوانين واللوائح، ويكون المحافظ فى دائرة اختصاصه رئيساً لجميع الأجهزة والمرافق المحلية". ذلك أن القانون المشار إليه استهدف تنظيم الأمور المتعلقة بنظام الحكم المحلى بإنشاء وحدات إدارية تتولى ممارسة السلطات والاختصاصات التنفيذية ذات الطبيعة الإدارية اللازمة لإدارة الأعمال المنوطة بالمرافق العامة الواقعة فى دائرتها نقلاً إليها من الحكومة المركزية لوزاراتها المختلفة، وقصد المشرع بنص المادة ١/٢٧ المشار إليها أن يباشر المحافظون- بوصفهم رؤساء الأجهزة والمرافق العامة التابعة لهم - السلطات والاختصاصات المقررة للوزراء فى هذا الصدد دون أن يتعدى ذلك على الاختصاص بإصدار اللوائح التنفيذية، والتى تكون القوانين قد عهدت بها إلى الوزراء والتى لا يتسع لها مدلول عبارة السلطات والاختصاصات التنفيذية الواردة بنص المادة (٢٧) المشار إليها.

وحيث إنه لما تقدم يتعين الحكم بعدم دستورية قرار محافظ الفيوم رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٨٤.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة :

أولاً: بعدم قبول الدعوى بالنسبة إلى القرار الجمهورى رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فيما تضمنته الفقرة الثانية من المادة الأولى منه من استبدال عبارة "المحافظ المختص" بعبارة "وزير الإسكان" الواردة في الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ثانياً: بعدم دستورية قرار محافظ الفيوم رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٨٤ .

أمين السر   رئيس المحكمة

الحكم رقم (٣)

دستورية العبارة الواردة في نهاية الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة في يوم السبت ٢٠ مارس سنة ١٩٩٣ الموافق ٢٧ رمضان سنة ١٤١٣هـ.

أصدرت الحكم الآتي

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٦٣ لسنة ١٣ قضائية "دستورية".

المرفوعة من

السيد/ محمود محمد علي حجازي.

ضـــد

السيد/ أبو زيد محمد على شطا.

السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

الإجراءات

بتاريخ ٣ من أغسطس سنة ١٩٩١ أودع المدعي صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالبا الحكم بعدم دستورية العبارة الواردة في نهاية الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

أودعت هيئة قضايا الدولة مذكرة بدفاعها طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع- على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل في أن المدعي عليه الأول كان قد أقام الدعوى رقم ٣٧١ لسنة ١٩٩٠ مدني جزئي القناطر طالبا الحكم بإنهاء عقد الإيجار المبرم مع المدعي في شأن الشقة ملكة بقرية أبو الغيط مركز القناطر الخيرية، وقد صدر الحكم فيها بإنهاء العلاقة الإيجارية وتسليم العين المؤجرة خالية له، واستأنف المدعي هذا الحكم أمام محكمة بنها الإبتدائية "مأمورية قليوب الكلية" وأثناء نظر استئنافه دفع بجلسة ١٤ من مايو سنة ١٩٩١ بعدم دستورية المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وإذ قدرت المحكمة المذكورة جدية دفعه، فقد صرحت له بإقامة

دعواه الدستورية، فأقام الدعوى الماثلة وحصر في صحيفتها المسألة الدستورية في الجملة الأخيرة الواردة في الفقرة الأولى من المادة الأولى المشار إليها.

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه:

"فيما عدا الأراضي الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على أختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره، وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون الحكم المحلي والقوانين المعدلة له"، كما تنص الفقرة الثانية من المادة الأولى المشار إليها على أنه يجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير، مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على إقتراح المجلس المحلي للمحافظة، وكذلك على المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلي المشار إليه، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره.

وحيث إن المدعي ينعى على عبارة "وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي والقوانين المعدلة له". إخلال حكمها بمبدأ المساواة أمام القانون، وذلك لما يؤدي إليه من التمييز بين

المواطنين المستأجرين لأماكن في المدن، وغيرهم ممن أقبلوا على السكنى في القرى، على غير ما توقعه المشرع حين أقر النص المطعون فيه، مما يخل بحق الآخرين في الحماية القانونية المقررة لنظرائهم، والمتمثلة أساسا في إمتداد عقد الإيجار امتداد قانونيا وتحريم دفع أية مبالغ خارج إطاره، وهي حماية يتعين بسطها عليهم درءا لإعناتهم من قبل المؤجرين.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أن الدستور حرص على النص على صون الملكية الخاصة وكفل عدم المساس بها إلا على سبيل الاستثناء، وفي الحدود وبالقيود التي أوردها، باعتبار أنها في الأصل مترتبة على الجهد الخاص الذي بذله صاحبها بكده وعرقه، ويتعين بالتالي أن يختص دون غيره بالأموال التي يملكها وتهيئة الانتفاع المفيد بها لتعود إليه ثمارها وغيرها من المزايا المترتبة عليها، وكان المشرع وإن أفرد بعض العلائق الإيجارية بتنظيم خاص حملها فيه بقيود من طبيعة استثنائية فذلك لأن الملكية في إطار النظم الوضعية التي تزاوج بين الفردية وتدخل الدولة، لم تعد حقا مطلقا، ولا هي عصية على التنظيم التشريعي، وإنما يجوز أن تفرض عليها القيود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وهي وظيفة يتحدد نطاقها ومرماها على ضوء طبيعة الأموال محل الملكية، والأغراض التي ينبغي توجيهها إليها، وبمراعاة الموازنة التي يجريها المشرع ويرجع من خلالها ما يراه من المصالح أولى بالرعاية وأجدر بالحماية، على ضوء أحكام الدستور، ومستهديا – بوجه خاص–

في تنظيم أداء هذه الوظيفة - بالقيم التي تنحاز إليها الجماعة في مرحلة معينة من مراحل تطورها، وبحسبان أن القيود التي تفرضها الوظيفة الإجتماعية على حق الملكية للحد من إطلاقها، لا تعتبر مقصودة لذاتها. بل غايتها خير الفرد والجماعة، وهي قيود أكثر ما تكون وضوحا في مجال الإنتفاع بالأعيان المؤجرة التي تتزاحم في شأنها كثرة من الضوابط قصد بها في الأصل مواجهة الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الأماكن المهيأة للسكنى لمقابلة الزيادة المطرودة في الطلب عليها، وهي الأزمة التي ترتد جذورها إلى الحربين العالميتين الأولى والثانية، وما ترتب عليهما من ارتفاع أجرة الأماكن على اختلافها بعد انقطاع ورود المواد الأولية للبناء ونضوبها وازدياد النازحين إلى المدن، بالإضافة إلى الزيادة الطبيعية في سكانها، وكان أن عمد المشرع إلى مواجهة هذه الأزمة بتشريعات استثنائية- قدر في شأنها الضرورة بقدرها - خرج فيها على القواعد العامة في عقد الإيجار مستهدفا بها - على الأخص - الحد من حرية المؤجر في تقدير الأجرة، واعتبار العقد ممتدا بقوة القانون بذات شروطه الأصلية عدا المدة والأجرة. ولئن صح القول بأن مواجهة أزمة الإسكان والحد من غلوائها، اقتضى أن تكون التشريعات الاستثنائية الصادرة دفعا لها أو تخفيفا من قسوتها متصلة حلقاتها، مترامية في زمن تطبيقها، محتفظة بذاتيتها واستقلالها عن القانون المدني متعلقة أحكامها بالنظام العام لإبطال كل اتفاق على خلافها، ولضمان سريانها بأثر مباشر على الآثار التي رتبتها عقود الإيجار القائمة

عند العمل بها ولو كانت مبرمة قبلها، وزايلتها بالتالي صفتها المؤقتة، وآل الأمر إلى أعتبار أحكامها من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها، إلا أن تطبيقها ظل مرتبطا بالضرورة التي أملتها، وما كان ينبغي لسريانها أن يجاوز قدر هذه الضرورة، وإلا اعتبر إقرارها فيما جاوز هذا النطاق مخالفا للدستور لخروجها على مقتضى الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية، وانتقاصها بالتالي - ودون مسوغ مشروع - من الحماية التي كفلها الدستور لهذا الحق.

وحيث إنه إذ كان ذلك، وكانت القيود المرتبطة بهذا التنظيم الخاص أساسها حالة الضرورة، ومعها تدور وجودا وعدما، باعتبارها علة لتقريرها، وكان المشرع قد دأب في تلك التشريعات كافة - بدءا من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في شأن إيجار الأماكن، وانتهاء بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه - على تحديد نطاق لتطبيقها قصره أصلا على المدن بمثل ما جرى به النص التشريعي المطعون فيه، مع الترخيص بمد سريان أحكامها كلها أو بعضها إلى القرى وفق ما هو منصوص عليه فيها وهو ما يدل على أن التشريعات الاستثنائية لا تسرى على القرى إلا استثناء، وعلى ضوء حالة الضرورة المرتبطة بأوضاعها وظروفها الخاصة، وذلك خلافا للمدن التي أفصح الواقع العملي عن أن أزمة الإسكان واقعة أصلا في نطاقها، وأن حدتها في مجالها أكثر تفاقما وأبعد غورا مما اقتضى سريان التشريعات الاستثنائية المنظمة للعلائق الإيجارية في شأنها سريانا مباشرا لا متراخيا، وحمل المشرع على أن يؤثر المدن - ابتداء -

بهذا التنظيم الخاص لمواجهة مخاطر فادحة ناشئة عن أزمة الإسكان المحيطة بها أو المترتبة عليها، إذا كان ذلك وكان الأصل في سلطة المشرع في مجال تنظيم الحقوق أنها سلطة تقديرية ما لم يقيدها الدستور بضوابط معينة، وكان جوهر السلطة التقديرية يتمثل في المفاضلة التي يجريها المشرع بين البدائل المختلفة لاختيار ما يقدر أنه أنسبها لمصلحة الجماعة وأكثرها ملاءمة للوفاء بمتطلباتها في خصوص الموضوع الذي يتناوله بالتنظيم، وكان ما قرره المدعي من أن مشكلة الإسكان في القرى باتت تتفاقم مدتها وتتعاظم مخاطرها، خلافا لما توقعه المشرع حين أقر النص التشريعي المطعون فيه، بما يحتم معاملتها على مقتضى الأحكام الاستثنائية السارية في المدن، لا يعدو أن يكون جدلا من جانبه في شأن نطاق تطبيقها، وهو نطاق يستقل المشرع بتقديره كلما كان ملحوظا في تحديده ما توجبه الضرورة الناشئة عن أزمة الإسكان أو المترتبة عليها وفي حدود متطلباتها، إذ كان ذلك، فإن قالة مخالفة النص التشريعي المطعون فيه للدستور – من هذه الناحية لا يكون لها محل.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة – من ناحية أخرى – قد جرى على أن عموم القاعدة لا يعني انصرافها إلى جميع الموجودين على إقليم الدولة، أو انبساطها على كل ما يصدر عنهم من أعمال، وإنما تتوافر للقاعدة القانونية مقوماتها بانتفاء التخصيص، ويتحقق ذلك إذا سنها المشرع مجردة عن الاعتداد بشخص معين أو بواقعة بذاتها معينة تحديدا، وكان النص المطعون فيه – بالشروط التي حدد بها نطاقه

ومجال تطبيقه - يتحمض عن قاعدة عامة مجردة لتعلقه بوقائع غير محددة بذواتها وانسحابه إلى أشخاص بأوصافهم، وكان مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون لا يعني أن تعامل فئاتهم على ما بينها من تفاوت في مراكزها القانونية معاملة قانونية متكافئة، كذلك لا يقوم هذا المبدأ على معارضة صور التمييز جميعا، ذلك أن من بينها ما يستند إلى أسس موضوعية ولا ينطوي بالتالي على مخالفة لنص المادة (٤٠) من الدستور، بما مؤداه أن التمييز المنهي عنه بموجبها هو ذلك الذي يكون تحكميا، ذلك أن كل تنظيم تشريعي لا يعتبر مقصودا لذاته، بل لتحقيق أغراض بعينها يعتبر هذا التنظيم ملبيا لها، وتعكس مشروعية هذه الأغراض إطارا للمصلحة العامة التي يسعى المشرع لبلوغها متخذا من القواعد القانونية التي يقوم عليها هذا التنظيم سبيلا إليها، فإذا كان النص التشريعي المطعون عليه بما أنطوى عليه من التمييز - مصادما - لهذه الأغراض مجافيا لها بما يحول دون ربطه منطقيا بها أو اعتباره مدخلا إليها، فإن ذلك النص يكون مستندا إلى أسس غير موضوعية، ومتبنيا تمييزا تحكميا بالمخالفة لنص المادة (٤٠) من الدستور، إذ كان ذلك، وكان ما قرره النص التشريعي المطعون فيه من سريان أحكام إيجار الأماكن - أصلا - وفق القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا وفق قانون الإدارة المحلية، مبناه قاعدة عامة مجردة، مستندة إلى أسس موضوعية لا تقيم في مجال تطبيقها تمييزا من أي نوع بين المخاطبين بها المتكافئة مراكزهم القانونية بالنسبة إليها وكان عدم

سريان أحكامه على القرى جميعا بصفة فورية مرده إلى المصلحة العامة التي أملتها أزمة الإسكان في المدن وما تستلزمه مواجهتها من تدابير استثنائية، وكانت القواعد التي يقوم عليها هذا التنظيم الخاص تعتبر مرتبطة بأغراضه النهائية ومؤديه إليها، فإن قاله الإخلال بمبدأ المساواة المنصوص عليها في المادة الأربعين من الدستور، تكون فاقدة لأساسها.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى ومصادرة الكفالة وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه أتعابا للمحاماة.

أمين السر *رئيس المحكمة*

الحكم رقم (٤)

عدم دستورية ما تضمنته المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من استمرار عقد إيجار المسكن- عند ترك المستأجر الأصلي له- لصالح أقاربه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة، الذين أقاموا معه في العين المؤجرة مدة سنة على الأقل سابقة على تركه العين أو مدة شغله لها أيتهما أقل باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة في يوم السبت ١٨ مارس سنة ١٩٩٥ الموافق ١٧ شوال ١٤١٥هـ

أصدرت الحكم الآتي

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٦ لسنة ٩ قضائية "دستورية".

المقامة من

السيدة / أسماء أحمد علي

ونانسي إبراهيم وأيمن ومحيا ونهال وأحمد رجائي علي زيتون

ضد

السيد/ رئيس الجمهورية.

السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

السيد / أحمد نبيل إبراهيم مصطفى.

السيد / حسن إبراهيم محمود

الإجراءات

بتاريخ ٧ فبراير أودع المدعون قلم كتاب المحكمة صحيفة هذه الدعوى الماثلة طالبين الحكم بعدم دستورية نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها أصلياً عدم قبول الدعوى واحتايطيا رفضها.

وبعد تحضير الدعوى ، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة ، وقررت المحكمة بجلسة ٦ يناير سنة ١٩٩٠ إعادة ملف الدعوى إلى هيئة المفوضين بناء على طلبها لإعداد تقرير تكميلي ، وإذا أودعت هيئة

المفوضين تقريرها التكميلي ، عادت المحكمة إلى نظرها وقررت إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة.

حيث أن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل في أنه بتاريخ الأول من مارس سنة ١٩٦٩ استأجر المدعى عليه الثالث من المدعين شقة يملكونها بالعقار رقم ٢٧ شارع الدكتور محمد مندور بمدينة نصر - محافظة القاهرة لاستعمالها سكناً خاصاً ، وإذ فوجئوا بتركه لها وتنازله عنها للمدعي عليه الرابع، فقد أقاموا ضدهما الدعوى رقم ٢٤٦٣ لسنة ١٩٨٤ إيجارات شمال القاهرة ، بطلب الحكم بإخلائهما من الشقة وتسليمها إليهم خالية ، فأقام المدعى عليه الرابع دعوى فرعية طلب فيها إلزام المدعين بتحرير عقد إيجار له عن هذه الشقة ، استناداً إلى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر ، وإذا دفع المدعون أثناء نظر النزاع الموضوعي بعدم دستوريته نص المادة ٢٩ المشار إليها ، وصرحت لهم محكمة الموضوع باتخاذ إجراءات الطعن بعدم الدستورية فقد أقاموا الدعوى الماثلة.

وحيث أن المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه (مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون ، لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين ، إذا بقي فيها زوجته أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين ، أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل.

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ، ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال.

وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق في الاستمرار في شغل العين ، ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد.

وحيث أن هيئة قضايا الدولة دفعت الدعوى الماثلة بعدم قبولهم بمقولة أن النص المطعون عليه تقرر لمصلحة المؤجرين لا المستأجرين ، ذلك أنه قيد امتداد عقد الإيجار في حال وفاة المستأجر أو تركه العين – بقيود تتعلق بالمساكنة ودرجة القرابة، إذ اشترط بالنسبة لغير زوجة المستأجر الأصلي وأولاده ووالديه – أن

يكون المستفيد من امتداد عقد الإيجار قريباً له حتى الدرجة الثالثة نسباً أو مصاهرة ، وأن يكون مساكناً له في العين المؤجرة مدة لا تقل عن سنة سابقة على الوفاة ، أو الترك ، أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل ، بما مؤداه أن استمرار عقد الإيجار لهؤلاء ، جاء محاطاً بالقيود التي فرضها المشرع لصالح المدعين ، مما تنتفي به مصلحتهم الشخصية المباشرة في الدعوى الراهنة.

وحيث أن المصلحة الشخصية المباشرة – وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة في الدعوى الموضوعية ، وذلك بأن يكون الحكم في المسألة الدستورية لازماً للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها ، والمطروحة على محكمة الموضوع ، متى كان ذلك ، وكان النزاع الموضوعي يدور حول أحقية المدعين في استرداد العين المؤجرة بعد أن تركها مستأجرها الأصلي لشقيق زوجته ، وكان هذا الشقيق قد أقام بدوره ضد المدعين دعواه الفرعية لإلزامهم بأن يحرروا لصالحه عقد إيجار جديد وكان إبطال النص المطعون عليه في مجال تطبيقه بالنسبة إليه ، مؤداه أن تعود العين المؤجرة إلى المدعين باعتبار أن ذلك الشقيق قد صار شاغلاً لها بغير سند ، فإن مصلحتهم المباشرة في الدعوى الماثلة تكون قائمة ، ويكون الدفع بعدم قبولها على غير أساس حرياً بالرفض.

وحيث أن البين من النص المطعون عليه - فيما قرره من أحكام تتعلق بالأعيان المؤجرة لأغراض السكنى - أنه فيما عدا الزوجة التي يستمر لصالحها عقد إيجار زوجها بعد تخليه عن العين المؤجرة أيا كانت مدة إقامتها مع زوجها فيها، فإن غيرها من أقرباء هذا المستأجر مصاهرة لا يبقون في هذه العين بعد تخلي مستأجرها الأصلي عنها - وبوصفهم مستأجرين أصليين لها إلا بشرطين أولهما: أن تكون قرابتهم بالمصاهرة لهذا المستأجر حتى درجة معينة، هي الدرجة الثالثة، وثانيهما" ألا تكون إقامتهم في العين التي كانت يشغلها عرضية أو عابرة أو مؤقتة، بل مستقرة لا يتخللها انقطاع غير عارض، وأن تقترن بنية الاستيطان، فلا يشوبها غموض أو يداخلها خفاء توقيا لالتباس أمرها وانبهام المقصود منها على المؤجر، ويجب دوما أن تستغرق إقامتهم فيها - بأوصافها تلك - زمنا محدداً لا تقل عنه، حتى يمكن الاحتجاج بها على المؤجر ومجابهته بها، إذ يجب وفقا للنص المطعون فيه، أن يكون هؤلاء الأقرباء قد أقاموا بها - متخذين منها - وحتى تاريخ التخلي عنها - سكنا على وجه الاعتياد لمدة تستطيل على الأقل إلى سنة سابقة على تخلي المستأجر الأصلي عنها، أو لمدة تماثل المدة التي شغل خلالها هذه العين آيتهما أقل.

وحيث أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر

والمستأجر، قد نص في (المادة ١٨) منه على أنه (لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

(جـ) إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائياً، وذلك دون إخلال بالحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشاً أو التنازل عنه، أو تأجيره من الباطن، أو تركه لذوي القربى وفقاً لأحكم (المادة ٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

وحيث إن القاعدة التي أرستها (المادة ١٨) المشار إليها، وإن دلت على جواز إخلاء العين المؤجرة للسكنى إذا تخلى المستأجر الأصلي عنها للغير، إ أن هذه المادة ذاتها تقيم استثناء من تلك القاعدة، مؤداه امتناع إخلائها كلما تركها هذا المستأجر لصالح الأقرباء الذين عينتهم (المادة ٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وبالشروط التي حددتها.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، فإن نطاق الطعن الماثل لا ينحصر فيما قررته (المادة ٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، من استمرار عقد إيجار العين المؤجرة لصالح أقرباء المستأجر الأصلي مصاهرة حتى الدرجة الثالثة رغم تخلي هذا

المستأجر عنها وإنما يمتد هذا النطاق كذلك إلى الأحكام "ذاتها" التي تبنتها (المادة ١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، لصالح هذه الفئة "عينها".

وحيث إن المدعين ينعون على النص المطعون فيه – في النطاق المتقدم – مخالفته لحكم (المادة الثانية) من الدستور التي تقضي بأن مبادئ الشريعة الإسلامية هي المصدر الرئيسي للتشريع، وذلك من عدة وجوه:

أولها: أن الشريعة الإسلامية وإن جئت على صلة الرحم، إلا أنها لا تعتبر أقارب أحد الزوجين أقرباء للآخر، ومن ثم يكون اعتداد النص المطعون عليه بقرابة المصاهرة مخالفا للدستور.

ثانيها: أن إجماع فقهاء الشريعة الإسلامية منعقد على أن عقد الإيجار ينصب على استئجار منفعة لمدة مؤقتة يحق للمؤجر بانتهائها أن يطلب إخلاء العين من مستأجرها، بما مؤداه امتناع تأبيد هذا العقد.

ثالثها: أن عقد الإيجار ينقلب بالنص المطعون فيه، من عقد يقوم على التراضي، إلى عقد يحمل فيه المؤجر على تأجير العين بعد انتهاء إجارتها، إلى شخص لم يكن طرفا في الإجارة، بل يعد غريبا عنها، ولا يتصور أن يقحم عليها.

وحيث إن الدعوى الموضوعية كانت قد أقيمت في ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، الصادر بعد تعديل الدستور في ٢٢ مايو سنة ١٩٨٠.

حيث إن الدستور- إعلاء من جهته لدور الملكية الخاصة، وتوكيداً لإسهامها في صون الأمن الاجتماعي- كفل حمايتها لكل فرد – وطنياً كان أم أجنبياً _ ولم يجز المساس بها إلا على سبيل الاستثناء، وفي الحدود التي يقتضيها تنظيمها، باعتبارها عائدة – في الأعم من الأحوال- إلى جهد صاحبها، بذل من أجلها الوقت والعرض والمال، وحرص بالعمل المتواصل على إنمائها، وأحاطها بما قدره ضروريا لصونها، معبدا بها الطريق إلى التقدم، كافلا للتنمية أهم أدواتها، محققا من خلالها إرادة الإقدام، هاجعا إليها لتوفر ظروفا أفضل لحرية الاختيار والتقرير، مطمئنا في كنفها إلى يومه وغده، مهيمنا عليها ليختص دون غيره بثمارها ومنتجاتها وملحقاتها، فلا يرده عنها معتد، ولا يناجز سلطته في شأنها خصيم ليس بيده سند ناقل لها، ليعتصم بها من دون الآخرين وليلتمس من الدستور وسائل حمايتها التي تعينها على أداء دورها، وتقيها تعرض الأغيار لها سواء بنقضها أو بانتقاصها من أطرافها، ولم يعد جائزا بالتالي أن ينال المشرع من عناصرها، ولا أن يغير من طبيعتها أو يجردها من لوازمها، ولا أن يفصلها عن أجزائها أو يدمر أصلها، أو يقيد من مباشرة الحقوق التي تتفرع عنها في غير ضرورة تقتضيها

وظيفتها الاجتماعية، ودون ذلك تفقد الملكية ضماناتها الجوهرية، ويكون العدوان عليها غصباً، وافتناتا على كيانها، أدخل إلى مصادرتها.

وحيث إن من المقرر كذلك أن حق الملكية من الحقوق المالية التي يجوز التعامل فيها.

وبقدر اتساع قاعدتها تتعدد روافدها، وتتنوع استخداماتها، لتشكل نهرا يتدفق بمصادر الثروة القومية التي لا يجوز إهدارها أو التفريط فيها أو بعثرتها تبديدا لقيمتها، ولا تنظيمها بما يخل بالتوازن بين نطاق حقوق الملكية المقررة عليها، وضرورة تقييدها نأيا بها عن الانتهاز، أو الإضرار بحقوق الآخرين، ذلك أن الملكية في إطار النظم الوضعية التي تزاوج بين الفردية وتدخل الدولة– لم تعد حقا مطلقاً، و هي عصية على التنظيم التشريعي، وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها.

ومن ثم ساغ تحميلها بالقيود التي تتطلبها وظيفتها الاجتماعية، وهي وظيفة لا يتحدد نطاقها من فراغ، ولا تفرض نفسها تحكما، بل تمليها طبيعة الأموال محل الملكية والأغراض التي ينبغي وصدها عليها، محدده على ضوء واقع اجتماعي معين في بيئة بذاتها لها توجهاتها ومقوماتها.

وفي إطار هذه الدائرة، وتقيدا بتخومها، يفاضل المشرع بين البدائل، ويرجح على ضوء الموازنة التي يجريها، ما يراه من المصالح أجدر بالحماية وأولى بالرعاية وفقا لأحكام الدستور، مستهديا في ذلك بوجه خاص بالقيم التي تنحاز إليها الجماعة في مرحلة بذاتها من مراحل تطورها، وبمراعاة أن القيود التي يفرضها الدستور على حق الملكية للحد من إطلاقها، لا تعتبر مقصودة لذاتها، بل غايتها خير الفرد والجماعة.

وحيث إن الشريعة الإسلامية في مبادئها الكلية وأصولها الثابتة التي لا تبديل فيها ولا تناقض ما تقدم، ذلك أن الأصل فيها أن الأموال جميعها مردها إلى الله تعالى، أنشأها وبسطها، وإليه معادها ومرجعها، مستخلفا فيها عبادة الذين عهد إليهم بعمارة الأرض، وجعلهم مسئولين عما في أيديهم من الأموال لا يبددونها أو يستخدمونها إضرارا.

يقول تعالي: (وأنفقوا مما جعلكم مستخلفين فيه)، وليس ذلك إلا نهيا عن الولوغ بها في الباطل، وتكليفا لولي الأمر بأن يعمل على تنظيمها بما يحقق المقاصد الشرعية المتوخاة منها، وهي مقاصد ينافيها أن يكون إنفاق الأموال وإدارتها عبثا أو إسرافا أو عدوانا أو متخذا طرائق تناقض مصالح الجماعة أو تخل بحقوق للغير أولى بالاعتبار.

وكان لولي الأمر بالتالي أن يعمل على دفع الضرر، قدر الإمكان، وأن يحول دون الإضرار إذا كان ثأرا محضا يزيد من الضرر ولا يفيد إلا في توسيع الدائرة التي يمتد إليها، وأن يرد كذلك الضرر البين الفاحش، فإذا تزاحم ضرران، كان تحمل أهونهما لازما اتقاء لأعظمهما، ويندرج تحت ذلك القبول بالضرر الخاص لرد ضرر عام.

وينبغي – من ثم – أن يكون لحق الملكية إطار محدد تتوازن فيه المصالح ولا تتنافر، ذلك أن الملكية خلاقة، وهي باعتبارها كذلك تضبطها وظيفتها الاجتماعية التي تعكس بالقيود التي تفرضها على الملكية، الحدود المشروعة لممارسة سلطاتها، وهي حدود يجب التزامها، لأن العدوان عليها يخرج الملكية عن دائرة الحماية التي كفلها الدستور لها.

وحيث إن المشرع نظم بالنص المطعون فيه، العلاقة الإيجارية في بعض جوانبها كافلا –بالشروط التي حددها– استمرار أقرباء المستأجر الأصلي مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، في السكنى بالعين المؤجرة التي كان يشغلها هذا المستأجر، ثم تخلي نهائيا عنها بقصد عدم العودة إليها، منهيا بذلك الإجارة التي ارتبط بها.

وحيث إن الأصل في سلطة المشرع في مجال تنظيم الحقوق أنها سلطة تقديرية ما لم يفرض الدستور على ممارستها قيوداً، لا يجوز تخطيها لضمان أن يكون الانتفاع بتلك الحقوق

مفيدا وفعالاً، وكانت الحماية التي كفلها الدستور لحق الملكية في مادته الثانية والثلاثين، مناطها تلك الملكية التي لا تقوم على الاستغلال، ولا يتعارض استخدامها مع الخير العام لجموع المواطنين، ولا تنافي مقاصدها الأغراض التي تمليها وظيفتها الاجتماعية، وكان المشرع - في مجال تنظيم العلائق الإيجارية - وإن قرر من النصوص القانونية ما ارتآه محققا للتوازن بين أطرافها، إلا أن هذا التوازن لا يجوز أن يكون صوريا أو متنحلا أو سراباً، بل يجب أن يعكس حقيقة قانونية لا مماراة فيها، ليكون التنظيم التشريعي لحقوق المؤجرين والمستأجرين في دائرتها منصفا لا متحيفا، متعمقا الحقائق الموضوعية، وليس متعلقا بأهدابها الشكلية.

ولا يجوز بالتالي أن يعدل المشرع من إطار هذه العلائق بما يمثل افتئاتا كاملاً على حقوق أحد أطرافها أو انحرافا عن ضوابط ممارستها، وإلا آل أمر النصوص التي أقرها إلى البطلان من خلال مباشرة الرقابة القضائية على دستوريتها، ذلك أن القيود التي يفرضها المشرع على حق الملكية لا يجوز أن تكون مدخلا لإثراء مستأجر العين وإفقار مالكها، ولا أن يحصل المستأجر من خلالها على حقوق لا يسوغها مركزه القانوني في مواجهة المؤجر وإلا حض تقريرها على الانتهاز، وكان قرين الاستغلال.

وحيث إن ما تقدم يؤيده أمران:

أولهمـا: أن الأصـل هـو أن يتحقـق التـضامن بـين المـؤجر والمـستأجر مـن الوجهـة الاجتماعيـة، وأن تتوافـق مـصالحهما ولا تتنـافر مـن الوجهـة الاقتصادية، وإلا كـان كـل منهمـا حربـا علـى الآخـر يهتبـل الفـرص لأكـل حقـه بالباطـل، ولا يجـوز بالتـالي أن يميـل ميـزان التـوازن بينهمـا لتكـون الحقـوق المقـررة لأحـدهما إجحافـا وإعناتـا وقهـرا، ولـيس مـن المتـصور أن يكـون مغبـون الأمـس- وهـو المـستأجر - غابنـا، ولا أن يكـون تـدخلا لمـشرع شـططا وقلبـا للمـوازين ترجيحـا لكفتـه لتكـون أكثـر ثقـلا، وليحـل الـصراع بـين هـذين العاقـدين بـديلا عن اتصال التعاون بينهما.

ثانيهمـا: أن الـنص المطعـون فيـه، وإن كـان ينـدرج تحـت التـشريعات الاسـتثنائية الـتي تـدخل بهـا المـشرع لمواجهـة الأزمـة المتفاقمـة الناشـئة عـن قلـة المعروض مـن الأمـاكن المهيـأة للـسكنى، إلا أن الطبيعـة الاسـتثنائية تلـك التـشريعات- الـتي لا يجـوز التوسـع في تفـسيرها أو القيـاس عليهـا - والـتي درج المـشرع علـى تنظـيم العلائـق الإيجاريـة مـن خلالهـا، وأعتـبر أحكامهـا مـن النظـام العـام لإبطـال كـل اتفـاق علـى خلافهـا، وليـضمن سـريانها بـأثر مباشـر علـى عقـود الإجـارة القائمـة عـن العمـل بهـا- ولـو كانـت مبرمـه قبلـهـا- لا تعـصمها مـن الخـضوع للدسـتور، و لا تخرجهـا مـن مجـال الرقابـة القـضائية الـتي تباشـرها المحكمـة الدسـتورية العليـا علـى دسـتورية النـصوص القانونيـة جميعهـا، بـل يجـب اعتبارهـا مـن قبيـل التنظـيم

الخاص لموضوعها، وأن يكون مناط سلامتها هو اتفاقها مع أحكام الدستور، ويجب بالتالي أن تقدر الضرورة المواجهة لهذا التنظيم الخاص بقدرها، وأن تدور معها وجودا وعدما تلك القيود التي ترتبط بها وترتد إليها، باعتبارها مناط مشروعيتها، وعلة استمرارها.

وحيث أن من المقرر كذلك، أن حق مستأجر العين في استعمالها مصدره العقد دائما ولا زال هذا الحق- حتى مع قيام هذا التنظيم الخاص وتحديد أبعاده بقوانين استثنائية- حقا شخصيا يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم، وليس حقا عينيا ينحل إلى سلطة مباشرة على العين المؤجرة ذاتها يمارسها مستأجرها دون تدخل من مؤجرها، ولازم ذلك أن يكون بقاء مستأجر العين فيها مرتبطا بضرورة شغلها بوصفها مكانا يأويه هو وأسرته، فإذا تخلى عنها تاركا لها، وأفصح بذلك عن قصده إنهاء الإجارة التي كان طرفا فيها، زايلته الأحكام الاستثنائية التي بسطها المشرع عليه لحمايته، ولم يعد لغيره إحياء حق أصبح منقضيا، ذلك أن العدم لا يولد نبتا.

يؤيد ذلك أن تخلي مستأجر العين الأصلي عنها، يعني هجرها نهائيا، وكان ينبغي بالتالي أن يكون هذا التخلي مبررا لقيام حق المؤجر في طلب إخلائها بعد انقطاع اتصال هذا المستأجر بها، ولأن القيود الاستثنائية التي نظم بها المشرع العلائق

الايجارية إبان أزمة الإسكان، غايتها الحد من تصاعدها وغلواء تفاقمها، وهي بعد ضرورة تقدر بقدرها ولا يجوز أن تجاوز دواعيها.

إلا أن المشرع آثر بالنص المطعون فيه أن يمنح- بالشروط التي حددها- مزية استثنائية يقتحم بأبعادها حق الملكية، انتهاكا لمجالاتها الحيوية التي لا يجوز أن يمسها المشرع إخلالا بها، ذلك أن منفعة العين المؤجرة تنتقل بموجبها من مستأجرها الأصلي إلى غيره من أقربائه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة، ليحل هؤلاء محل المستأجر الأصلي في العين التي كان يشغلها- لا بناء على تعاقد تم بينهما، مثلما هو الأمر في شأن التأجير من الباطن أو التنازل عن الاجارة- بل بقوة القانون.

وهي بعد مزية يتعذر أن يكون المتعاقدان الأصليان قد قصدا إلى تقريرها ابتداء، أو أنهما عبرا- صراحة أو ضمنا- عن تراضيهما عليها، ذلك أن إرادتيهما- حقيقية كانت أم مفترضة- لا يمكن أن تحمل على اتجاهها أو انصرافها إلى إقحام أشخاص على العلاقة الايجارية هم غرباء عنها، ومعاملتهم كأصلاء فيها، وإن كانوا دخلاء عليها، وليس من المتصور أن يكون مؤجر العين- وهو يملكها في الأعم من الأحوال- قد عطل مختارا- ونهائيا- الحقوق التي تتصل باستعمالها واستغلالها، سواء كان ذلك بطريق مباشرة أو غير مباشرة.

وحيث إن ما تقدم يبدو جليا بوجه خاص من خلال أمرين:

أولهمـا: أن الأقربـاء بالمصاهرة الـذين تـؤول إلـيهم منفعـة العـين المـؤجرة وفقـا للـنص المطعـون فيـه، يتحـايلون عـادة مـع مستأجرها الأصـلي متربصين بـالمؤجر ختـالا، ومتخـذين انتهـازا مـن إقـامتهم فيهـا للمـدة الـتي تطلبهـا المـشرع، موطنـا لإبقائهـا تحـت سيطرتهم لا ينتزعهـا مـنهم أحـد، بـل تتصل أيـديهم بهـا تعاقبـا عليهـا، ليكـون بعضهم لـبعض ظهيراً، فلا ينفكـون عنهـا أو يبرحونهـا، ومـن ثـم يكـون الاصـطناع طـريقهم للتـسلط عليهـا والانفـراد بهـا مـن دون مؤجرها.

ثانيهمـا: أن الأقـراء الـذين عيـنهم الـنص المطعـون فيـه، ينقلبـون بعـد تخلـي المتعاقـد علـى الإجـارة عنهـا إلى مـستأجرين أصـليين للعين الـتي كـان يشغلها، فـإذا هجرهـا هـؤلاء بعدئـذ، بقصد تركهـا وعـدم العـودة إليهـا، كـان لمـن شـاركوهم سـكناها- بالـشروط الـتي بينهـا الـنص المطعـون فيـه- أن يطلبـوا تحريـر عقـد إيجـار بأسمـائهم- وبوصـفهم كـذلك مـستأجرين أصـليين لهـا- ليطـرد اتـصال أجيـالهم بهـا لا يفارقونهـا، ولـو بعـد العهـد علـى العقـد الأول، فـلا تـرد لصاحبها أبدا- ولو كـان في أمـس الاحتيـاج إليهـا- مـا ظـل زمامهـا بيـد من يتداولونها لا يتحولون عنها.

ولـيس ذلـك إلا تعظيمـا لحقـوقهم يكـاد أن يلحقهـا بـالحقوق العينيـة الـتي يباشـر صـاحبها بموجبهـا- وفقـا للقـانون- سـلطة مباشـرة علـى شيء معين ليستخلص منـه فوائـده دون وساطة مـن أحـد، وهـو

ما يناقض خصائص الإجارة، باعتبار أن طرفيها في اتصال دائم طوال مدتها مما اقتضى ضبطها، تحديدا لحقوقهما وواجباتهما، وهي فوق هذا تقع على منفعة الشيء المؤجر لا على ملكيته، ولا ترتب للمستأجر غير الحقوق الشخصية يباشرها قبل المدين.

وحيث أن النص المطعون فيه ينحدر كذلك بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية، مرجحا عليها مصالح لا تدانيها ولا تقوم إلى جانبها أو تتكافأ معها، ومآل حمايتها حرمان مؤجر العين منها حرمانا مؤبداً ترتيبا على انتقال منفعتها إلى الغير انتقالا متتابعاً متصلا ممتداً في أغوار الزمن، وهي بعد انتقال لا يعتد بإرادة المؤجر في معدنها الحقيقي، بل يقوم في صوره الأكثر شيوعا على التحايل على القانون، والتدليس على المؤجر، وهو ما يعد التواء بالإجارة عن حقيقة مقاصدها، وإهدار لتوازن لا يجوز أن يختل بين أطرافها، وإقحامها لغرباء عليها انحرافا عن الحق، ونكولا عن الصالح العام.

وحيث إن ما تقدم مؤداه أن النص المطعون فيه ينحل إلى عدوان على الملكية من خلال نقض بعض عناصرها، وهو بذلك لا يندرج تحت تنظيمها، بل يقوم على إهدار كامل للحق في استعمالها واستغلالها، ملحقا بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش، فقد أنشأ هذا النص حقوقا مبتدأة- بعيدة في مداها- منحها لفئة بذاتها من أقرباء المستأجر الأصلي، اختصها دون مسوغ، واصطفاها

في غير ضرورة، بتلك المعاملة التفضيلية التي تقدم المنفعة المجلوبة على مخاطر المفاسد ودرء بعواقبها، حال أن دفع المضرة أولى اتقاء لسواءاتها وشرورها، ولأن الأصل حين تتزاحم الأضرار على محل واحد، أن يكون تحمل أخفها لازما، دفعا لأفداحها.

وكان ينبغي - من ثم أن يترسم النص المطعون فيه تلك الضوابط التي تتوازن من خلالها العلائق الايجارية بما يكون كافلا لمصالح أطرافها غير مؤد إلى تنافرها، ليقيمها على قاعدة التضامن الاجتماعي التي أرستها المادة (٧) من الدستور، والتي تؤكد الجماعة من خلالها القيم التي تؤمن بها، وترعى استقرارها، وهي حدود ما كان يجوز أن يتخطاها المشرع، وإلا كان منافيا المقاصد الشرعية التي ينظم ولي الأمر الحقوق في نطاقها، لاسيما وأن النص المطعون فيه- بالصيغة التي أفرغ فيها- يفتح للتحايل على القانون أبوابا ينفذ الانتهاز منها دون عائق، ويتحقق ذلك كلما دعا مستأجر العين الأصلي- وقد أضمر نية التخلي عنها- من يطمئن إليه أو يؤثره من أقربائه الذين عينهم النص المطعون فيه- وبالشروط التي حددها- لسكانها مدة محدودة قد لا تربو على المدة التي ظل خلالها شاغلا لها مهما بلغ قصرها، ليكتمل بفواتها حق هؤلاء الأقرباء في الاستقلال بها مع اقصار المؤجر دوما عنها، وهو ما يخل بالحدود التي ينبغي أن يتم تنظيم الملكية في نطاقها، ويصم النص المطعون فيه بإهدار أحكام المواد (٢،٧،٣٢،٣٤) من الدستور.

وحيث أن الحكم بعدم دستورية النص المطعون عليه- في الحدود السالف بيانها- يعني سقوط الأحكام التي أحالت إليه، وتضمنتها المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

فلهذه الأسباب

حكم المحكمة بعدم دستورية ما تضمنته المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من استمرار عقد إيجار المسكن- عند ترك المستأجر الأصلي له- لصالح أقاربه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة، الذين أقاموا معه في العين المؤجرة مدة سنة على الأقل سابقة على تركه العين أو مدة شغله لها أيتهما أقل، وألزمت الحكومة المصروفات، ومبلغ مائة جنية، مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر　　　　　　　　　　رئيس المحكمة

الحكم رقم (٥)

عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلى للعين التى كان يزاول فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفياً ، فى مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلى هذا المستأجر عنها ، وبسقوط فقرتها الثالثة فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى هؤلاء الشركاء

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة فى يوم السبت ٦ يوليو سنة ١٩٩٦ الموافق ٢٠ صفرسنة ١٤١٧هـ

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٤ لسنة ١٥ قضائية " دستورية ".

المقامة من

السيد / عاطف ابراهيم على سليمان

ضـــــد

١ – السيد / محمد عبد اللطيف أحمد خزيمه

٢– السيد / طلعت محمد محمد شحاته

٣– السيد / رئيس الوزراء

٤ -السيد / وزير العدل

الإجراءات

في الرابع من فبراير سنة ١٩٩٢ أودع المدعى قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماثلة طالباً الحكم بعدم دستورية نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر .

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى ، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة ، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة.

حيث إن الوقائع - على مايبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعى عليه الأول ، كان قد استأجر من المدعى عيناً فى العقار رقم ٥٦ شارع خالد بن الوليد سيدى بشر ، اتخذها محلاً للبقالة ومخزناً . وإذ تنازل مستأجر هذه العين عنها إلى المدعى عليه الثانى ، مخالفاً بذلك الشرط الفاسخ الصريح الوارد بالعقدين الصادرين فى شأنهما بتاريخ ٢٤ و١٩٨٧/٨/٢٥ على التوالى ، فقد أقام المدعى دعويين : أولاهما : برقم ١٢٤٢ لسنة ١٩٩٠ مدنى إسكندرية كلى ضد المدعى عليهما الأول والثانى ، طالباً الحكم بطردهما من عين النزاع . وقد قضى فى هذه الدعوى بشطبها بعد أن تراخى المدعى عن متابعتها مما حمل المدعى عليه الثاني على تجديدها ، ومطالبته المدعى بالسير فيها . فضلاً عن إقامته دعوى فرعية ضد المؤجر والمستأجر الأصلى (المدعى عليه الأول) يطلب فيها إلزام المؤجر بأن يحرر له عقد إيجار فى شأن هذه العين . ثانيهما : دعواه المقيدة برقم ٣٤١٦ لسنة ١٩٩٠ مدنى كلى إسكندرية التى أقامها ضد المدعى عليهما الأول والثانى مطالبا فى شقها المستعجل بفرض الحراسة القضائية على هذه العين ، وفى الموضوع بطردهما منها

ونظراً لارتباط هاتين الدعويين ، فقد قررت محكمة الموضوع ضمهما ليصدر فيهما حكم واحد . وقد صدر حكمها هذا بجلستها المعقودة فى ١٩٩١/١٢/١٠ قاضياً برفض طلبات المدعى جميعها فى الدعويين اللتين أقامهما ، وفى موضوع الدعوى الفرعية التى أقامها

المدعى عليه الثانى ضد المؤجر والمدعى عليه الأول ، بإلزام مؤجرالعين بأن يحرر لرافعها عقد إيجار فى شأنها بالشروط ذاتها .

وإذ لم يرتض المدعى هذا الحكم ، فقد طعن عليه استئنافياً تحت رقم ٩٩ لسنة ٤٨ قضائية إسكندرية ، ثم دفع أثناء نظر هذا الطعن بعدم دستورية الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع ، وخولته رفع الدعوى الدستورية ، فقد أقام الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، تنص على مايأتى : فقرة أولى................

فقرة ثانية : " فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ، فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ، ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال".

فقرة ثالثة: وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق فى الاستمرار فى شغل العين ، ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد .

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة - وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية - مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة فى الدعوي الموضوعية ، وذلك بأن يكون الحكم الصادر فى المسائل الدستورية ، لازماً للفصل فى الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة أمام محكمة الموضوع ؛ وكان محور النزاع الموضوعى يدور حول أمرين متعارضين :

أولهما : حق المؤجر فى طرد المدعى عليهما الأول والثانى من عين النزاع - وهى محل أعد لمباشرة نشاط تجارى - بعد أن تركها أولهما - وهو مستأجرها - لثانيهما باعتباره كان شريكاً فى استعمالها.

ثانيهما : حق المدعى عليه الثانى فى الاستمرار فى شغل هذه العين لاستعمالها فى ذات نشاطها السابق ، مع إلزام المؤجر بأن يحرر له عنها عقد إيجار يكون فيه أصيلاً .

وحيث إن طرد المدعى عليهما الأول والثانى من العين المؤجرة، يفترض أن يكون الامتداد القانونى لعقد إيجارها المقرر بمقتضى الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧، مخالفاً للدستور، وهو مايعنى أن المصلحة الشخصية المباشرة للمدعى فى إنفاذ هذا الطرد ، لاترتبط إلا بنص هذه الفقرة ، ذلك أن الحكم بعدم دستوريتها يعنى تجريدها من قوة نفاذها ، فلا يقوم للمدعى عليه الثانى بموجبها حق فى استمرار استعمال هذه العين فى مباشرة النشاط التجارى المتعلق بها ، بل ينعدم هذا الحق وجوداً ، ليكون زواله مسقطاً

كذلك – وبحكم الاقتضاء العقلي – لحق المدعى عليه الثانى فى أن يلزم المؤجر بأن يحرر له عقداً جديداً فى شأنها ، يكون بمقتضاه مستأجراً لها .

وحيث إن المدعى ينعى على النص المطعون فيه ، مخالفته أحكام المواد ٨ و ٣٤ و ٤٠ و ٥٧ من الدستور ، ذلك أنه أخل بالحماية التى كفلها الدستور لحق الملكية ، وأهمل حقوق المؤجر فى غير ضرورة ، بأن أعرض عنها ، مضحياً بها ، مغلباً عليها حقوق غرباء عن العلاقة الإيجارية ، كافلاً استمرار استعمالهم للعين المؤجرة والتسلط عليها حتى بعد تخلى مستأجرها الأصلى نهائياً عنها ، ليفرض على مؤجرها – وبالمخالفه لشروط عقد الإيجار – التعامل مع أشخاص لايرتضيهم بصفتهم مستأجرين لها ، حال أن اعتبارهم أطرافاً فى العلاقة الإيجارية ، لم يكن ملحوظاً أصلاً عند إبرامها ، بما يناقض مبدأ سلطان الإرادة ، ويهدم كذلك حرية الاختيار قوام النفس البشرية ، وأساس آدميتها . كذلك أخل النص المطعون فيه بمبدأ تكافؤ الفرص ، وبالمساواة أمام القانون ، حين مايز بين فئتين من المؤجرين على غير أسس موضوعية ، فبينما قضى باستمرار عقد الإيجار لصالح شركاء المستأجر الأصلى فى العين المؤجرة المتخذة مقراً لمزاولة نشاط تجارى ، دون أن يرتب لمالكها أى حق قبلهم ، فإن الفقرة الأولى من المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، تخول مالك العين المؤجرة – إذا قام مستأجرها

ببيع المتجر أو المصنع الذى أنشئ بها أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى - الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل حسب الأحوال ، بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين .

وحيث إن البين من مضبطة الجلسة السابعة والسبعين لمجلس الشعب المعقودة فى ٣٠ من يوليو ١٩٧٧ ، إبان الفصل التشريعي الثانى دور الانعقاد الأول ، أن النص المطعون فيه لم يكن وارداً أصلاً فى مشروع الحكومة ، بل ذكر بعض الأعضاء بلجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب ، أن ثمة أماكن مؤجرة لمزاولة مهنة حرة لم يتعرض لها المشروع بالتنظيم ، وقد يوجد شركاء يزاولون مع مستأجر العين حرفتهم أو مهنتهم ، وهم يريدون أن يحصنوا أنفسهم ، فلا تنقطع صلتهم بالعين المؤجرة بعد وفاة مستأجرها . واستجابة لهذا الاتجاه ، عَدَّل مقررهذه اللجنة نص المادة ٣١ من المشروع ، مضيفاً إليها فقرة أخيرة تنص على أنه إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة حرفة أو مهنة ، فإن العقد لاينتهى بوفاة المستأجر إذا بقى يزاول فيها نفس الحرفة أو المهنة زوجه أو أحد أولاده الذين تتوافر فيهم شروط المزاولة . بيد أن الصورة الأخيرة التى أفرغ فيها النص المطعون فيه ، هى التى تضمنها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وهى تدل بنصها على أن شركاء مستأجر العين المتخذه لمزاولة نشاط تجارى أوصناعي أو مهنى أو حرفى ، يظلون

مرتبطين بها ، ولو تخلى هذا المستأجر نهائياً عنها ، أيا كانت مدة شركتهم أو شكلها ، ودون ماضرورة لشهر نظامها أو عقد تأسيسها وفقاً للقانون.

وحيث إن مؤدى ما تقدم ، أن النص المطعون فيه نص مستحدث خلت منه التشريعات المنظمة لإيجار الأماكن الصادرة قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧؛ وكان من المفترض - وعملاً بنص المادتين ٦٠١ و ٦٠٢ من القانون المدنى - ألا يعتبر عقد الإيجار منتهياً بوفاة المستأجر أو المؤجر ، وأن يكون لكل من المؤجر وورثة المستأجر - حق إنهاء العقد إذا كان الإيجار لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر ، أو كانت الاعتبارات الشخصية فى المستأجر هى التى دفعت المؤجر إلى التعاقد معه بحيث لايصلح ورثته للحلول محله فى تحقيق الغرض من الإيجار ؛ وكان إعمال القواعد العامة مؤداه أن دخول شركاء مع مستأجر العين التى يزاولون فيها نشاطاً تجارياً أو مهنياً أو حرفياً أو صناعياً ، لايعتبر تأجيراً من الباطن أو تنازلاً عن الإجارة ، بل يظل المستأجر وحده - دون هؤلاء الشركاء - طرفاً فى العلاقة الإيجارية التى ارتبط بها مع المؤجر ، إلا أن النص المطعون فيه جاوز نطاق هذه القواعد ، إذ اعتبر عقد الإيجار ممتداً بقوة القانون لصالح شركاء المستأجر فى العين المؤجره التى كانوا يستخدمونها لأغراض لاصلة لها بالسكنى ، ولو كان المستأجر الأصلي قد تخلى عنها ، منهياً علاقته بها ، وكان شركاؤه من غير ورثته .

وحيث إن الدستور - إعلاء من جهته لدور الملكية الخاصة ، وتوكيداً لإسهامها فى صون الأمن الاجتماعى - كفل حمايتها لكل فرد -

وطنياً كان أم أجنبياً - ولم يجز المساس بها إلا على سبيل الاستثناء ، وفى الحدود التى يقتضيها تنظيمها ، باعتبارها عائدة – فى الأعم من الأحوال – إلى جهد صاحبها ، بذل من أجلها الوقت والعرق والمال ، وحرص بالعمل المتواصل على إنمائها ، وأحاطها بما قدره ضرورياً لصونها ، مُعبداً بها الطريق إلى التقدم ، كافلاً للتنمية أهم أدواتها ، محققاً من خلالها إرادة الإقدام ، هاجعاً إليها لتوفر ظروفا أفضل لحرية الاختيار والتقرير ، مطمئناً فى كنفها إلى يومه وغده ، مهيمناً عليها ليختص دون غيره بثمارها ومنتجاتها وملحقاتها ، فلا يرده عنها معتد ، ولايناجز سلطته فى شأنها خصيم ليس بيده سند ناقل لها ، ليعتصم بها من دون الأخرين ، وليلتمس من الدستور وسائل حمايتها التى تُعينها على أداء دورها ، وتقيها تعرض الأغيار لها سواء بنقضها أو بانتقاصها من أطرافها . ولم يعد جائزاً بالتالى أن ينال المشرع من عناصرها ، ولاأن يُغير من طبيعتها أو يجردها من لوازمها، ولا أن يفصلها عن أجزائها أو يدمر أصلها ، أو يقيد من مباشرة الحقوق التى تتفرع عنها فى غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية . ودون ذلك تفقد الملكية ضمانتها الجوهرية ، ويكون العدوان عليها غصباً ، وافتئاتاً على كيانها أدخل إلى مصادرتها .

وحيث إن الملكية – فى إطار النظم الوضعية التى تزاوج بين الفردية وتدخل الدولة – لم تعد حقاً مطلقاً ، ولاهى عصيه على التنظيم التشريعى ، وليس لها من الحماية مايجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها ، ومن ثم ساغ تحميلها بالقيود التى تتطلبها وظيفتها الاجتماعية ، وهى

وظيفة لايتحدد نطاقها من فراغ ، ولاتفرض نفسها تحكماً ، بل تمليها طبيعة الأموال محل الملكية ، والأغراض التي ينبغي رصدها عليها ، محددة على ضوء واقع اجتماعى معين ، فى بيئه بذاتها ، لها مقوماتها وتوجهاتها .

وحيث إن الحماية التى فرضها الدستور للملكية الخاصة ، تمتد إلى كل أشكالها لتقيم توازناً دقيقاً بين الحقوق المتفرعة عنها والقيود التى يجوز فرضها عليها ، فلا ترهق هذه القيود تلك الحقوق لتنال من محتواها ، أو تقلص دائرتها ، لتغدو الملكية فى واقعها شكلاً مجرداً من المضمون ، وإطاراً رمزياً لحقوق لاقيمة لها عملاً ، فلا تخلص لصاحبها ، ولايعود عليه مايرجوه منها إنصافاً ، بل تثقلها تلك القيود لتنوء بها ، مما يخرجها عن دورها كقاعدة للثروة القومية التى لايجوز استنزافها من خلال فرض قيود عليها لاتقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، وهو مايعنى أن الأموال بوجه عام ، ينبغى أن توفر لها من الحماية أسبابها التى تعينها على التنمية ، لتكون من روافدها ، فلا يتسلط أغيار عليها انتهازاً أو إضراراً بحقوق الأخرين ، متدثرين فى ذلك بعباءة القانون ، ومن خلال طرق احتيالية ينحرفون بها عن مقاصده . وأكثر مايقع ذلك فى مجال الأعيان المؤجرة التى تمتد عقودها بقوة القانون دون ماضرورة ، وبذات شروطها عدا المدة والأجرة ، مما يحيل الانتفاع بها إرثاً لغير من يملكونها ، يتعاقبون عليها ، جيلاً بعد جيل ، لتؤول حقوقهم فى شأنها إلى نوع

الحقوق العينيه التى تخول أصحابها سلطة مباشرة على شئ معين ، وهو مايعدل انتزاع الأعيان المؤجرة من ذويها على وجه التأبيد .

ومالذلك شرع الحق فى الملكية ، ذلك أن الأصل فى الأموال - وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية فى مبادئها الكلية وركائزها الثابتة - أن مردها إلى الله تعالى ، أنشأها وبسطها ، وإليه مرجعها ، مستخلفاً فيها عباده الذين عهد إليهم بعمارة الأرض ، وجعلهم مسئولين عما فى أيديهم من الأموال لايبددونها أو يستخدمونها إضراراً يقول تعالى [وأنفقوا مما جعلناكم مستخلفين فيه] . وليس ذلك إلا نهياً عن الولوغ بها فى الباطل ، وتكليفاً لولى الأمر بأن يعمل على تنظيمها بما يكفل المقاصد الشرعية التى ترتبط بها ، والتى ينافيها أن يكون إنفاق الأموال عبثاً أو إسرافاً أو عدواناً أو متخذاً طرائق تناقض مصالح الجماعة ، أو تخل بحقوق للغير أولى بالاعتبار وعلى ولى الأمر بالتالى - وصوناً للملكية من تبديد عناصرها - أن يعمل من خلال التنظيم التشريعى ، على ألا تكون نهباً لآخرين يلحقون بأصحابها ضرراً بغيرحق ، أو يوسعون من الدائرة التى يمتد الضرر إليها ، ليكون دفع الضرر قدر الإمكان لازماً ، فإذا تزاحم ضرران ، كان تحمل أهونهما واجباً اتقاء لأعظمهما . وكلما كان الضرر بيناً أو فاحشاً، فإن رده يكون متعيناً ، بعد أن جاوز الحدود التى يمكن أن يكون فيها مقبولاً .

وحيث إن ماتقدم مؤداه ، أن لحق الملكية إطار محدد ينبغى أن تتوازن فيه المصالح ولاتتنافر ، فلا يميل الميزان عن الحق تغليباً لبعضها

إعناتاً ، ولايجوز بالتالى أن يطلق المشرع القيود على الملكية من عقالها ، بل يتعين أن يكون للحقوق التى تتفرع عنها دائرة لايجوز اقتحامها . وبقدر منافاة هذه القيود للحدود المنطقية التى تقتضيها الوظيفة الاجتماعية للملكية ، فإنها تنحل عدواناً على الأموال ، وانتهاباً لثمارها أومنتجاتها أو ملحقاتها ، أو كل ذلك جميعاً ، لتؤول الملكية عدماً .

ولئن كان الدستور قد نص فى المادة ٣٤ ، على أن الملكية الخاصة التى يصونها ، هى تلك التى تتسم بنأيها عن الاستغلال وعدم انحرافها ، وبتوافقها فى طرق استخدامها مع الخير العام للشعب ، إلا أن هذين الشرطين لاينفصلان عن الوظيفة الاجتماعية للملكية ، بل يندرجان تحتها ، ويعتبران من عناصرها . ويتعين بالتالى ردهما إليها لينظم القانون أداء هذه الوظيفة بما لايجاوز متطلباتها ، وهو مايعنى أن كل قيد على الملكية ينافى وظيفتها تلك ، بحيث يستحيل رده إليها ، أو اعتباره متعلقاً بها ، إنما يكون مخالفاً للدستور ، وعاطلاً بالتالى عن كل أثر.

وحيث إن النص المطعون فيه – وإن كان يندرج تحت التشريعات الاستثنائية التى تدخل بها المشرع لمواجهة الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض – إلا أن طبيعتها الاستثنائية هذه التى درج المشرع على تنظيم العلائق الإيجارية من خلالها ، على ضوء قواعد آمره لايجوز الاتفاق على خلافها ، لاتعصمها من الخضوع للدستور ، ولاتخرجها من مجال الرقابة

القضائية التى تباشرها هذه المحكمة فى شأن دستورية النصوص القانونية جميعها ، حتى ماكان منها من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها . وبقدر ضرورة هذا التنظيم ، واتصاله بمصالح جوهرية لايجوز التفريط فيها، تتحدد لهذه النصوص مشروعيتها الدستورية .

وحيث إن من المقرر – وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة – إن مانص عليه الدستور فى المادة ٧ من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعى ، يعنى وحدة الجماعة في بنيانها ، وتداخل مصالحها لاتصادمها ، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها ، واتصال روابط أفرادها ليكون بعضهم لبعض ظهيراً ، فلايتفرقون بدداً ، أو يتناحرون طمعاً أو يتنابذون بغياً . وليس لفريق من بينهم بالتالى – ولو تذرع بنص فى قانون – أن يتقدم على غيره انتهازاً ، ولاأن ينال قدراً من الحقوق يعلو بها على غيره عدواناً ، ولاأن يحرم من حق بهتاناً ، بل يتعين أن يكون نطاق الحقوق التى يتمتعون بها ، محدداً وفق أسس موضوعية ، تقيم ميزانها عدلاً وإنصافاً .

وحيث إن الأصل فى مجال العلائق الإيجارية ، هو أن يتحقق التضامن بين مؤجر العين ومستأجرها من الوجهة الاجتماعية ، وأن تتكامل مصالحهما من زاوية اقتصادية ، فلا تتآكل حقوق مؤجر العين التواء و إيثاراً لمستأجرها ، ولا يَنْقَضّ مؤجرها على حقوق غيره عاصفاً بها أومحددا مجال تطبيقها ، وإلا كان كل منهما حرباً على الآخر . ولايجوز بالتالى أن يكون مغبون الأمس – وهو المستأجر – غابناً ، ولا أن يكون

تنظيم المشرع للعلائق الإيجارية فيما بين طرفيها ، إجحافاً وإعناتاً لأيهما ، فلا يُقسط فى الحقوق التى يكفلها لكل منهما ، بل ينحاز لأحدهما افتئاتاً على الآخر ، ليحل الصراع بين هذين العاقدين بديلاً عن التعاون بينهما.

وحيث إن النص المطعون فيه ، يفترض لانتقال منفعة العين المؤجرة من مستأجرها الأصلى إلى شركائه فى النشاط ذاته ، أن يكون هذا المستأجر قد تركها فعلاً بعد قيام هذه الشركة ، متخلياً عن الاستمرار فيها لصالح هؤلاء الشركاء ، وكان ينبغى بالتالى أن يكون هذا التخلى مبرراً لقيام حق المؤجر فى طلب إخلائها بعد انقطاع اتصال هذا المستأجر بها ، وعلى تقدير أن القيود الاستثنائية التي نظم بها المشرع العلائق الإيجارية إبان أزمة الإسكان ، غايتها الحد من تصاعدها وغلواء تفاقمها ، وهى بعد ضرورة تقدر بقدرها ، ولايجوز أن تتخطى دواعيها .

إلا أن المشرع قرر نقل منفعة العين المؤجرة إلى هؤلاء الشركاء سواء بوصفهم قد أصبحوا مستأجرين أصليين لها ، أم باعتبار أن الحق فى استعمال العين لمباشرة النشاط الذى كان يزاول فيها من قبل ، قد امتد إليهم بحكم القانون ، ليكفل لهؤلاء ، مزية استثنائية يقتحم بأبعادها حق الملكية انتهاكاً لمجالاتها الحيوية التى لايجوز أن يمسها المشرع إخلالاً بها . وهى بعد مزية يتعذر أن يكون المتعاقدان الأصليان قد قصدا إلى تقريرها ابتداء ، أو أنهما عبرا - صراحة أو ضمناً - عن تراضيهما عليها ، ذلك أن إرادتيهما - حقيقية كانت أم مفترضة - لايمكن أن تُحمل على اتجاهها أو انصرافها إلى إقحام أشخاص على العلاقة الإيجارية هم غرباء

عنهـا ، ومعـاملتهم كأصـلاء فيهـا ، وإن كـانوا دخـلاء عليهـا . ولـيس مـن المتصور أن يكون مؤجر العين – وهـو يملكهـا فـى الأعـم مـن الأحـوال – قـد عطـل مختـاراً و نهائيـاً – الحقـوق التـى تتصل باستعمالها واستغلالها ، سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر .

وحيث إن مانصت عليه الفقرة الثالثة من المـادة ٢٩ من القـانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧المشار إليه ، من أن مؤجر العين التـى كـان مستأجرها الأصلى يباشر فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو حرفياً أو مهنياً ، يعتبر ملتزمـاً قانونـاً – إذا تركها مستأجرها هـذا – بـأن يحـرر لشركائه فـى ذات نشاطها عقـداً جديـداً تـؤول إلـيهم أصـلاً بمقتـضاه الحقـوق عينهـا التـى كانـت لمستأجرها الأول ؛ وكان النص المطعون فيـه لايتضمن قيـداً يحـول دون انتقالها من بعد – حال تخليهم عن هذه العين – إلى من يشركونهم معهـم فـى استعمالها ، وبوصـفهم كـذلك مـستأجرين لهـا، فقـد غـدا مـن المتـصور اطراد اتصال أجيـالهم بهـا لايفارقونهـا ، ولوبَعُدَ العهـد علـى العقـد الأول ، فلا ترد لصاحبها أبداً – ولو كان فـى أمس الاحتياج لها – ماظل زمامها بيد من يتداولونها ، لايتحولون عنها .

وليس ذلك إلا تعظيماً لحقوقهم يكاد أن يلحقهـا بـالحقوق العينية التـى يباشر صـاحبها بموجبهـا – ووفقـاً للقـانون – سلطة مباشـرة عـن شـئ معين ، ليستخلص منه فوائده دون وساطة أحد ، وهـو ماينـاقض خـصائص الإجارة باعتبار أن من المفترض أن يكون طرفاها فـى اتصال دائم طـوال مدتها ، مما اقتضى ضبطها تحديداً لحقوقهما وواجباتهـا ، وهـي فـوق هـذا

تقع على منفعة الأموال المؤجرة لاعلى ملكيتها ، ولا ترتب للمستأجر غير مجرد حقوق شخصية يباشرها قبل المدين .

وحيث إن النص المطعون فيه ، ينحدر كذلك بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية ، لتعلو عليها مصالح المستأجر التى رجحها المشرع ، وجعل كفتها هى الأثقل . ومن شأن حمايتها ، حرمان مؤجر العين منها حرماناً مؤبداً ترتيباً على انتقال منفعتها إلى الغير انتقالاً متتابعاً متصلاً وممتداً فى أغوار الزمن ، وهو بعد انتقال لايعتد بإرادة المؤجر فى معدنها الحقيقى ، بل يُعْتبر العقد - بعد تخلى مستأجر العين الأصلي عنها - ممتداً بقوة القانون بنفس شروطه الأصلية عدا المدة والأجرة ، وهى بعد شروط ماكان المؤجر ليقبلها فى شأن هذه العين ، لو لم يفرضها المشرع ملغياً حقه فى استعمالها واستغلالها من جديد فى الأوجه التى يراها .

وحيث إن النص المطعون فيه ، يفتح فوق هذا أبواباً عريضة للتحايل ينفذ الانتهاز منها ، ويتعذر دفعها أو توقيها ، ذلك أن مباشرة أشخاص جدد لذات النشاط الذى كان مزاولاً فى العين المؤجرة لغير أغراض السكنى ، قد لايكون منبئاً عن قيام اتفاق فيما بين مستأجرها الأصلى وبينهم لتكوين شركة يضيفون من خلالها حصصهم إلى أموال يستغلها هذا المستأجر فعلاً فى نشاطها ، متقاسمين أرباحها وخسائرها ، كل بقدر نصيبه فيها بما يوحد مصالحهم فى شأنها ويكتل جهودهم من أجل صون أهدافها ، بل ساتراً لعقد حقيقى يتغيا مستأجر العين الأصلى

بمقتضاه – ومقابل عوض يختص به من دون المؤجر – إحلال آخرين محله فى الاستئثار بهذه العين ، تسلطاً على نشاطها وانفراداً بتسييره ، فلا يقوم أصلاً العقد الظاهر فى نية عاقدية ، بل تعود على هؤلاء الأغياروحدهم منافعها ، ليكون القول بانضمامهم إليه فى مباشرة هذا النشاط من خلال شركتهم ، منتحلاً . وحتى فى الأحوال التى يقوم الدليل فيها على أن وجود شركاء فى العين المؤجرة ليس صورياً ، وإن استمرارهم فى مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلى المستأجر الأصلى عنها، يكفل استثماراً أفضل للأموال التى رصدوها عليها ، إلا أن هذا الاعتبار وحده لايسوغ العدوان على الملكية ، ولايجوز أن ينال من الحقوق المتفرعة عنها بما يجرد أصحابها كلية من مباشرة سلطتهم فى استعمال الشئ محلها فى الأغراض التى يطلبونها، ذلك أن تراكم الثروة لايتأتى إلا بحمايتها والتمكين من أسبابها ، وليس من بينها أن تكون حقوق الأغيار فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، أولى من سلطان أصحابها عليها ، مالم يكن ذلك لمصلحة اجتماعية جوهرية لايجوز الإخلال بها .

ولاكذلك النص المطعون فيه الذى فرض على مؤجر العين – ودون ماضرورة – امتداداً قانونياً لعقد إجارتها ، ولو كان ذلك لخدمة ذات نشاطها ، بل يتعين أن يكون العقد - وباعتباره تصرفاً قانونياً وعملاً إرادياً - بديلاً عن هذا التدخل التشريعى ، ليحدد المؤجر بمقتضاه من يدخلون إلى العين بعد تخلى مستأجرها الأصلى عنها، والشروط التي يتراضون عليها لمباشرة مهنتهم أو حرفتهم أو تجارتهم أو صناعتهم فيها ،

إذا لم يؤثر هو أن تعود إليه لاستعمالها واستغلالها فى الأوجه التى يراها . وحيث إن ما تقدم مؤداه أن النص المطعون فيه ، ينحل إلى عدوان على الملكية من خلال نقض بعض عناصرها . وهو بذلك لايندرج تحت تنظيمها ، بل يقوم على إهدار كامل للحق فى استعمالها واستغلالها ، مُلحقاً بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش ، فقد أنشأ هذا النص حقوقاً مبتدأة بعيدة فى مداها منحها لشركاء المستأجر الأصلى الذين اختصهم دون مسوغ ، واصطفاهم فى غير ضرورة ، بتلك المعاملة التفضيلية التى تقدم المنفعة المجلوبة علي مخاطر المفاسد ودرء عواقبها ، حال أن دفع المضرة أولى اتقاء لسوءاتها وشرورها ، ولأن الأصل حين تتزاحم الأضرار على محل واحد ، أن يكون تحمل أخفها ، لازماً دفعا لأفدحها .

وكان ينبغى – من ثم – أن يترسم النص المطعون فيه تلك الضوابط التي تتوازن من خلالها العلائق الإيجارية بما يكون كافلا لمصالح أطرافها غير مؤد إلى تنافرها ، ليُقيمها على قاعدة التضامن الاجتماعى التى أرستها المادة ٧ من الدستور ، والتى تؤكد الجماعة من خلالها القيم التى تؤمن بها ، وترعي استقرارها . وهى حدود ما كان يجوز أن يتخطاها المشرع ، وإلا كان منافيا المقاصد الشرعية التى ينظم ولى الأمر الحقوق فى نطاقها ، بمايصم الفقرة الثانية من النص المطعون فيه – فى الحدود المتقدم بيانها – بعيب مخالفة أحكام المواد ٢ و ٧ و ٣٢ و ٣٤ من الدستور .

وحيث إن الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الثانية – فى هذا النطاق – يعنى سقوط فقرتها الثالثة - المرتبطه بها ارتباطاً لايقبل التجزئة – فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى شركاء المستأجر الأصلى الذين يباشرون ذات النشاط التجارى أو الصناعى أو الحرفى أو المهنى فى العين التى تخلى عنها .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلى للعين التى كان يزاول فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفياً، فى مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلى هذا المستأجر عنها ، وبسقوط فقرتها الثالثة فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى هؤلاء الشركاء ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنية مقابل أتعاب المحاماه.

أمين السر   *رئيس المحكمة*

الحكم رقم (٦)

عدم دستورية ما نصت عليه المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن "وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار، إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل"

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة فى يوم السبت ٤ يناير سنة ١٩٩٧ الموافق ٢٤ شعبان سنة ١٤١٧هـ.

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٣ لسنة ١٨ قضائية "دستورية".

المقامة من

١ – السيدة / فاطمة محمد عبد العزيز.

٢ – السيد / فؤاد عبد العزيز محمد عبد العزيز.

٣ – السيد / فاروق محمد عبد العزيز.

ضـــــــد

١ – السيد / رئيس الجمهورية بصفته.

٢ – السيد / رئيس مجلس الوزراء بصفته.

٣ – السيدة / سعاد نجيب خليل أبو موسى.

الإجراءات

بتاريخ ٩ يناير سنة ١٩٩٦ أودع المدعون صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالبوا فى ختامها الحكم بعدم دستورية كل من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – والمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – مع إلزام المطعون ضدهم بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم أصليا: بعدم قبول الدعوى، واحتياطيا: برفضها.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها .

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - وعلى ما جاء بصحيفة الدعوى الدستورية - تتحصل فيما قرره المدعون من أن مورثتهم المرحومة توحيدة السيد حلمي كانت قد أجرت في ١٩٦١/٩/٢٢ - ولمدة عام - الشقة رقم ٥ بالعقار رقم ١ شارع الدكتور عبد العزيز إسماعيل بميدان تريومف بمصر الجديدة - بقصد استعمالها سكنا • وبانتهاء المدة المتفق عليها للإجارة، تركها مستأجرها البرت يعقوب فانوس، فقامت بتأجيرها لأخيه الفونس يعقوب فانوس الذى استقل بها مع زوجته وأولاده • وبعد انتقال أولاده جميعهم إلى مساكنهم الخاصة، ظل هذا المستأجر وزوجته يقيمان وحدهما بها إلى أن توفى، لتنفرد هى بشغلها مع تردد أختها سعاد نجيب خليل أبو موسى عليها لزيارتها فى هذا المسكن بصفة غير منتظمة .

وبتاريخ ١٩٨٩/٩/١٥ توفيت زوجة المستأجرالثانى، وبعد أن طلب نجلها مهلة لإخلاء عين النزاع، فوجئ المدعون بإنذار عرض أجرة من مستأجرها الأول الذى كان عقده فى شأنها قد صار منتهيا، فرفض المدعون عرضه، ثم أقاموا ضده الدعوى رقم ١٧٥١٦ لسنة ١٩٩٠ إيجارات شمال القاهرة بطلب الحكم بإخلاء العين من شاغليها وتسليمها.

وأثناء تداولها بالجلسات. توفى المدعى عليه البرت يعقوب فانوس، فعجل المدعون السير فى الدعوى بعد انقطاعها، مختصمين فيها زوجته سعاد نجيب خليل أبو موسى، التى أقامت بدورها - ضد المدعين - الدعوى رقم ٤٨٤٤ لسنة ١٩٩٢ إيجارات كلى شمال القاهرة،

بطلب الحكم بثبوت علاقتها الإيجارية معهم . وقد ضمت محكمة شمال القاهرة الابتدائية هذه الدعوى إلى الدعوى رقم ١٧٥١٦ لسنة ١٩٩٠ ليصدر فيهما حكم واحد، ثم قضت فى الدعوى الأصلية برفضها ؛ وفى الدعوى الفرعية بثبوت العلاقة الإيجارية بينها والمدعى عليهم ٠ فطعن المدعون فى هذا الحكم باستئنافهم رقم ١٠٦٩ لسنة ١١١ ق، ثم دفعوا – أثناء نظره – بعدم دستورية نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فقررت المحكمة – بتاريخ ١٩٩٥/١٢/٩ – تأجيل نظر استئنافهم لجلسة ١٩٩٦/١/١٤ لتقديم مايفيد الطعن بعدم الدستورية ٠ ثم قضت بحكمها الصادر في ١٩٩٦/٤/١٦ بقبول استئنافهم شكلا، وفى الموضوع بتعليق نظره لحين الفصل في الدعوى الدستورية رقم ٤ لسنة ١٥ قضائية، مع إبقاء الفصل فى المصروفات .

وحيث إن المدعين، وإن دفعوا أمام محكمة الموضوع بعدم دستورية نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧المشار إليه، إلا أنهم حصروا نعيهم أمام المحكمة الدستورية العليا في أجزائها التي تتعلق بانتقال الإجارة إلى أقرباء المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة إذا كانوا قد أقاموا بها - وإلى ما قبل وفاته – المدة التى عينها المشرع ٠ ومن ثم يتحدد نطاق الطعن فى هذه الأجزاء، فلا يجاوزها إلى أقرباء المستأجر نسبا.

وحيث إن المادة ٢٩ من هذا القانون - وفى مجال تطبيقها بالنسبة لأقرباء المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، وعلى ضوء الحكمين الصادرين من المحكمة الدستورية العليا بتاريخي ١٩٩٥/٣/١٨ و١٩٩٦/٧/٦ في الدعويين رقمي ٦ لسنة ٩ قضائية، و ٤ لسنة ١٥ قضائية على التوالي – أصبحت تنص على مايأتي : مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون، لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين، إذا بقى فيها زوجته أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتي الوفاة أو الترك ٠ وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر، أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل.

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أوصناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر، ويستمر لصالح ورثته.

وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق فى الاستمرار فى شغل العين ٠ ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد.

وحيث إن هيئة قضايا الدولة دفعت الدعوى الماثلة بعدم قبولها من وجهين، أولهما : أن المدعين وإن كانوا قد دفعوا أمام المحكمة الاستئنافية بعدم دستورية نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إلا

أن هذا المحكمة لم تصرح لهم برفع الدعوى الدستورية، ذلك أن طلبها منهم تقديم الدليل على إقامتها، لا يدل على صدور هذا التصريح، ولايفيد معناه • ثانيهما: أن الفصل فى الدعوى الدستورية لن يكون له من أثر على طلباتهم فى الدعوى الموضوعية، تأسيسا على أن المستأجر الأصلي الفونس يعقوب فانوس، قد توفى في ١٩٧٤/٥/١٠، و زالت قرابة المصاهرة التى كان يرتبط بها مع أخت زوجته منذ الوفاة، فلا تمتد إليها الإجارة امتدادا قانونيا .

وحيث إن هذا الدفع مردود فى وجهه الأول، بأن تقدير محكمة الموضوع جدية الدفع بعدم دستورية نص قانوني لازم للفصل فى النزاع المعروض عليها، لا يتعمق المسائل الدستورية التي يثيرها هذا النزاع، ولا يعتبر فصلا فيها بقضاء قطعى، بل يعود الأمر فى شأنها إلى المحكمة الدستورية العليا، لتزن وفقا لمقاييسها جوهر المطاعن الدستورية وأبعادها، تحديدا لصحتها أو فسادها وإذ تفصل محكمة الموضوع فى جدية دفع مثار أمامها بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة، فإن قرارها فى هذا الصدد إما أن يكون صريحا أو مستفادا ضمنا من عيون الأوراق. ويعتبر قرارا ضمنيا بقبول الدفع، إرجاء الفصل فى النزاع الموضوعي إلى أن تقدم المدعية ما يدل على رفع دعواها الدستورية، وكذلك تعليق حكمها فيه على الفصل فى المسائل الدستورية التي اتصل بها .

ومردود فى وجهه الثانى : بأن المصلحة الشخصية والمباشرة - وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية – مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها

وبين المصلحة القائمة فى الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الحكم فى المسألة الدستورية لازما للفصل فى النزاع الموضوعى المتصل بها، وكان إبطال حق أقرباء المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة فى استمرار البقاء فى العين المؤجرة بعد وفاة هذا المستأجر، مؤداه زوال حق هؤلاء الأقرباء فى شغلها وأن تعود إلى أصحابها خالية من حق الإجارة عليها، فإن المصلحة الشخصية والمباشرة فى الدعوى الدستورية التى أقامها المدعون، تتوافر بإبطال هذا الحق إنهاء لوجوده

وحيث إن المدعين ينعون على النص المطعون فيه - محددا نطاقا علي النحو المتقدم – مخالفته أحكام المواد ٢و٧و٣٢و٣٤ من الدستور، تأسيسا على عدة أوجه : أولها : أن وفاة أحد الزوجين، ينقلب بها المتوفى أجنبيا عن أقرباء الزوج الموجود على قيد الحياة، ذلك أن قرابة المصاهرة تزول بالوفاة أو الطلاق، بحسبانها قرابة اعتبارية موقوته بقيام سبب إنشائها، والنص المطعون فيه يعنى توريث الأقرباء بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة المسكن بدون وجه حق.

ثانيها : أن أحكام الشريعة الإسلامية تجعل الحق فى الأموال مطلقا جامعا مانعا، فلا يزاحم آخرون أصحابها في شئ منها، إلا لمصلحة أولى بالاعتبار، ودون ما إضرار بهم أو بورثتهم، والأصل فى عقد الإيجار وفقا لمبادئها ألا يشتمل على شرط يحل حراما أو يحرم حلالا، وأن يكون خاليا من الضرر والجهالة والخداع، وأن تتوافق الإرادتان علي أحكامه، وعلى الأخص ما يتصل منها بمدة العقد، فلا تورث الإجارة بعد انتهاء

المدة المتفق عليها، ولا تمتد بقوة القانون لتعلقها بالمنافع التى لا يكون قدرها معلوما إلا إذا اتفق الطرفان على مدة الإجارة .

وثالثها : أن النص المطعون فيه رجح مصلحة أقرباء المستأجر بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة فى شغل العين المؤجرة، على حق مالكها فى استردادها بوفاة المستأجر الأصلى، وهو مايمثل تغليبا لمصلحة مجلوبة على مضرة يجب دفعها، وإعلاء لشأن أقرباء المستأجر المتوفى حتى الدرجة الثالثة تهوينا من حقوق المؤجر وورثته، وإقحاما لغرباء علي العلاقة الإيجارية.

وحيث إن مؤدى النص المطعون فيه، أنه فيما خلا الزوجة التى تستمر إجارة زوجها لصالحها - بعد وفاته - أيا كانت مدة إقامتها فى العين التى استأجرها للسكنى، فإن غيرها من أقربائه مصاهرة لا يبقون فيها بعد وفاته ما لم تكن قرابتهم لهذا المستأجر حتى الدرجة الثالثة، وكانت إقامتهم فيها مستقرة معتادة لا يتخللها انقطاع غير عارض ينفى نية الاستيطان بها، ويؤكد صفتها الوقتية • وليس لازما - وفقا لهذا النص - أن يكون هؤلاء الأقرباء ممن يعولهم المستأجر أو يرعاهم، ولا أن تبدأ إقامتهم فى العين المؤجرة مع بدء الإجارة التي أبرمها بل يفيد هؤلاء جميعا من حكم النص المطعون فيه، سواء أكان المستأجر المتوفى هو من عقد الإجارة ابتداء مع المؤجر، أم كان من توفى هو من امتد هذا العقد قانونا لمصلحته بعد وفاة المستأجر الأصلي، وبشرط أن تكون

إقامتهم مع المستأجر مستقرة فى هذا المسكن قبل الوفاة، وللمدة التى عينها المشرع.

وحيث إن من المقرر قانوناً - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن حق الملكية - وباعتباره منصرفاً محلاً إلى الحقوق العينية والشخصية جميعها، وكذلك إلى حقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية -نافذ فى مواجهة الكافة ليختص صاحبها دون غيره بالأموال التى يملكها وتهيئة الانتفاع المفيد بها، لتعود إليه ثمارها وملحقاتها ومنتجاتها ؛ وكان صون حرمتها مؤداه ألا تزول الملكية عن ذويها بانقطاعهم عن استعمالها • ولا أن يجردها المشرع من لوازمها، أو يفصل عنها بعض الأجزاء التى تكونها، ولاأن ينال من أصلها أو يعدل من طبيعتها، أو يقيد من مباشرة الحقوق التى تتفرع عنها فى غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، ولاأن يتدرع بتنظيمها إلى حد هدم الشىء محلها • ذلك أن إسقاط الملكية عن أصحابها - سواء بطريق مباشر أو غير مباشر - عدوان عليها يناقض ماهو مقرر قانونا من أن الملكية لاتزول عن الأموال محلها، إلا إذا كسبها أغيار وفقاً للقانون.

وحيث إن السلطة التقديرية التى يملكها المشرع فى موضوع تنظيم الحقوق، لازمها أن يفاضل بين بدائل متعددة مرجحاً من بينها ما يراه أكفل لتحقيق المصالح المشروعة التى قصد إلى حمايتها • إلا أن الحدود التي يبلغها هذا التنظيم لا يجوز بحال أن ينفلت مداها إلى مايعد أخذاً للملكية من أصحابها A taking of property سواء من

خلال العدوان عليها بما يفقدها قيمتها، أو عن طريق اقتحامها ماديا بل أن اقتلاع المزايا التى تنتجها، أو تهميشها مؤداه سيطرة آخرين فعلا عليها، Physical appropriation، أو تعطيل بعض جوانبها.

وحيث إن المشرع وإن قرر فى مجال تنظيم العلائق الإيجارية، من النصوص القانونية ماارتآه كافلا للتوازن بين أطرافها، إلا أن هذا التوازن لايجوز أن يكون صوريا أومنتحلا • وكلما كان هذا التنظيم متحيفا بأن مال بالميزان في اتجاه أحد أطرافها تعظيما للحقوق التى يدعيها أو يطلبها، كان ذلك انحرافا عن إطارها الحق، أو نكولا عن ضوابط ممارستها، فلايستقيم بنيانها • ويقع ذلك بوجه خاص إذا كان تنظيم المشرع للحق فى استعمال الشئ – وهو أحد عناصر حق الملكية – مدخلا لإثراء مستأجر العين وإفقار مالكها .

وحيث إنه فضلا عما تقدم، لا يجوز أن يحصل المستأجر من خلال الإجارة، علي حقوق لا يسوغها مركزه القانوني فى مواجهة المؤجر، وإلا حض تقريرها على الانتهاز، وكان قرين الاستغلال، إذ ليس من المتصور أن يكون مغبون الأمس – وهو المستأجر – غابنا، ولا أن يكون تدخل المشرع شططا قلبا لموازين الحق والعدل، فلا تتوافق – فى إطار العلائق الإيجارية – مصالح طرفيها اقتصاديا، بل يختل التضامن بينهما اجتماعيا، ليكون صراعهما بديلا عن التعاون بينهما.

كذلك لا يجوز أن يتحول حق المستأجر فى استعمال العين – وهو حق مصدره العقد دائما حتي مع قيام التنظيم الخاص للعلائق

الإيجارية وتحديد أبعادها بقوانين استثنائية – إلى نوع من السلطة الفعلية يسلطها المستأجر مباشرة على الشئ المؤجر، مستخلصا منه فوائده دون تدخل من المؤجر، إذ لو جاز ذلك، لخرج هذا الحق من إطار الحقوق الشخصية، وصار مشبها بالحقوق العينية، ملتئما مع ملامحها وهو ما يناقض خصائص الإجارة باعتبارأن طرفيها – وطوال مدتها - على اتصال دائم مما اقتضى ضبطها تحديداً لحقوقهما وواجباتهما، فلا يتسلط أغيار عليها انتهازا وإضرارا بحقوق مؤجرها، متدثرين في ذلك بعباءة القانون. ولأنها – فوق هذا- لا تقع على ملكية الشيء المؤجر، بل تنصب على منفعة يدرها، مقصودة في ذاتها، ومعلومة من خلال تعيينها، ولا ترتب للمستأجر بالتالي غير مجرد الحقوق الشخصية يباشرها قبل المدين.

وحيث إن الحق في الإجارة لصيق أصلا بشخص المستأجر، وكان ينبغي أن يعتبر هذا الحق منقضيا بوفاته، وأن يتوافر بها حق مؤجر العين في طلب إخلائها بعد انقطاع صلة هذا المستأجر بها، إلا أن المشرع آثر – بالنص المطعون عليه – أن ينقل منفعتها إلى ذوى قرباه مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، مستبدلا هؤلاء بمستأجرها، لا بناء على تعاقد تم بينهما مثلما هو الأمر في شأن التأجير من الباطن أو التنازل عن الإجارة، بل بقوة القانون .

ولا يعدو ذلك، أن يكون عدوانا على حق الملكية إخلالا بأحد عناصرها، وافتئاتا كذلك على ما هو مفترض من أن الأصل في النصوص

القانونية التى اقتضتها الضرورة، أن يكون إعمالها بقدر توافر موجباتها التى يعكسها - فى نطاق النزاع الراهن - تصاعد أزمة الإسكان وغلوائها مما اقتضى تدخل المشرع بقيود استثنائية للحد منها، ومن ثم تكون هذه الضرورة مناطا لسريان هذه القيود باعتبارها علة تقريرها، فلا تدور إلا معها.

وينبغى أن تظهر هذه الضرورة - فى مجال تطبيقها على المساكن - فى صورتها الضاغطة التى تسوغ تحميل المؤجر بتدابير من طبيعة استثنائية، فلا يجوز أن ينتحلها المشرع أو يتوهمها ليمد مجال عملها إلى فروض لا تسعها، ولا يمكن التسليم بها إلا بافتراض أن مصالح مستأجر العين - وأصهاره من بعده - تعلو دوما - ووفقا للدستور - حقوق مؤجرها وترجحها، فلايتوازيا حال أن الأصل فى عقود القانون الخاص، ابتناؤها على علائق تتكافأ بشأنها مصالح أطرافها، فلايميل ميزانها فى اتجاه مناقض لطبيعتها، إلا بقدر الضرورة التى يتعين أن تخلى مكانها - عند فواتها - لحرية التعاقد، وهى الأصل فى العقود جميعها • ولا يجوز بالتالى النظر إلى القوانين الاستثنائية التى نظم بها المشرع العلائق الإيجارية بوصفها حلا نهائيا ودائما لمشكلاتها، فلا يتحول المشرع عنها، بل عليه أن يعيد النظر فيها، ذلك أن القيود التى يفرضها المشرع عليها، إنما تنال بصورة خطيرة من حق الملكية، ويكاد عصفها بمحتواها، أن يعطل تماما أحد عناصرها ممثلا فى استعمال الشئ محلها.

وحيث إن الأقرباء بالمصاهرة - في مجال تطبيق النص المطعون فيه - يتربصون عادة بالمؤجر ختالا، متخذين من إقامتهم في العين المؤجرة للمدة التي حددها المشرع، موطئا لاستلابها، بعد توقعهم دنو أجل مستأجرها -لمرض أو لغيره - فإذا شغلها أحد هؤلاء الأقرباء بعد وفاة مستأجرها، انتقل حق الانتفاع بها - إذا توفي بدوره -إلى من شاركوه من أصهاره سكناها كلما توافرت في شأنهم الشروط التي حددها المشرع • ومن هؤلاء إلى آخرين بالشروط عينها فلا ينتزعها منهم أحد، بل تتصل أيديهم بها تعاقبا عليها، لا ينفكون عنها أو يبرحونها • ومن ثم يكون الاصطناع طريقهم للتسلط عليها، والانفراد بها من دون مؤجرها، فلا يفارقونها أبدا، ولو بعد العهد على العقد الأول، ما ظل زمامها بيد من يتداولونها، لا يتحولون عنها .

وليس ذلك إلا تعظيما لحقوقهم يكاد أن ينقلب المكان المؤجر بها إرثا يختصون بثماره دون وساطة من أحد، وهو ما يعدل انتزاع منافع الأعيان من ملاكها على وجه التأبيد.

ومن غير المتصور أن يكون مؤجر العين - وهو يملكها في الأعم من الأحوال قد عطل - مختاراً ونهائيا - حق استعمالها واستغلالها، سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر، ولا أن يكون طرفا الإجارة قد تلاقت إرادتيهما - ابتداء - علي أن يقحما عليها أشخاص غرباء عنها، دخلاء عليها.

وحيث إن النص المطعون فيه، ينحدر كذلك بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية، مرجحا عليها مصالح لا تدانيها، ولا تقوم إلى جانبها أو تتكافأ معها ومآل حمايتها حرمان مؤجر العين منها حرماناً مؤبداً، ترتيبا على انتقال منفعتها إلى الغير انتقالا متتابعا متصلا ممتدا فى أغوار الزمن، وهو بعد انتقال لا يعتد بإرادة المؤجر فى معدنها الحقيقى . بل يقوم فى صوره الأكثر شيوعا على التحايل على القانون، والتدليس على المؤجر، وهو ما يعد التواء بالإجارة عن حقيقة مقاصدها، وإهداراً لتوازن لا يجوز أن يختل بين أطرافها.

وحيث إن ما تقدم مؤداه أن النص المطعون فيه، أنشا حقوقاً مبتدأة -بعيدة فى مداها -منحها لفئة بذاتها من أقرباء المستأجر الأصلى، اختصها دون مسوغ، واصطفاها فى غير ضرورة، بتلك المعاملة التفضيلية التى تقدم المنفعة المجلوبة علي مخاطر المفاسد ودرء عواقبها، وتلحق بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش، حال أن دفع المضرة أولى اتقاء لسوءاتها وشرورها، ولأن الأصل حين تتزاحم الأضرار على محل واحد، أن يكون تحمل أخفها لازماً دفعا لأفدحها.

وكان ينبغى -من ثم- أن يترسم النص المطعون فيه تلك الضوابط التي تتوازن من خلالها العلائق الإيجارية بما يكون كافلا لمصالح أطرافها، غير مؤد إلى تنافرها، ليُقيمها على قاعدة التضامن الاجتماعي التى أرستها المادة ٧ من الدستور. وهى بعد قاعدة مؤداها وحدة الجماعة فى بنيانها، وتداخل مصالحها لا تصادمها، وإمكان التوفيق

بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها، واتصال أفرادها ببعض ليكون بعضهم لبعض ظهيرا، فلا يتفرقون بددا، أو يتناحرون طمعا، أو يتنابذون بغيا. وهم بذلك شركاء فى مسئوليتهم قبلها، لا يملكون التنصل منها أو التخلي عنها. وليس لفريق منهم أن ينال قدراً من الحقوق يكون بها -عدوانا- أكثر علوا، ولا أن ينتحل منها ما يخل بالأمن الاجتماعي.

وحيث إن النص المطعون فيه قد نقض بما تقدم، الأحكام المنصوص عليها فى المواد ٧ و٣٢ و٣٤ و ٤٠من الدستور.

وحيث إن الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ المشار إليها، تلزم المؤجر - وفى كل الأحوال - بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق فى شغل العين، وكان حكمها هذا مرتبطا بالأجزاء المطعون عليها من فقرتها الأولى، ارتباطا لا يقبل التجزئة، فإنها تسقط فى هذا النطاق، إذ لا يتصور تطبيقها، وقد غدا النص الذى تستند إليه لإعمالها، منعدما.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن "وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار، إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله

للمسكن أيتهما أقل" وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر　　　　　　　　　　　　رئيس المحكمة

الحكم رقم (٧)

عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التى عقدها المستأجر فى شأن العين التى استأجرها لمزاولة نشاط حرفى أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٢٢ فبراير سنة ١٩٩٧ الموافق ١٤ شوال سنة ١٤١٧ هـ

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٤٤ لسنة ١٧ قضائية "دستورية"

المقامة من

السيدة / بهية إبراهيم عبد الله الموافي

ضـــد

١ - السيد / رئيس الجمهورية

٢-السيد / رئيس الوزراء

٣ - السادة / ورثة المرحوم كمال على إبراهيم وهم :

أ - السيدة / زينب على إبراهيم

ب - السيدة / سعاد على إبراهيم

ج - السيدة / ليلى على إبراهيم

الإجراءات

بتاريخ الحادى والعشرين من يونيه ١٩٩٥، أودعت المدعية صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبة الحكم بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛ وكذلك ما تضمنته المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع -على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أن المدعية وأخريات كن قد أقمن الدعوى رقم ١٨٠١٢ لسنة ١٩٨١ إيجارات كلى جنوب القاهرة ضد المدعى عليهن الأخيرات، ابتغاء القضاء بإخلاء المحل الكائن أسفل العقار رقم ٦٢ شارع محمد فريد قسم عابدين ، قولا منهن إنه بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٤٧/١/١ استأجر مورث المدعى عليهن المحل المشار إليه من مالكه السابق، وذلك لاستعماله فى حرفة النجارة التى يزاولها، وقد أحيل العقد إلي المدعية وشريكاتها بصفتهن المالكات الحاليات للعقار، وإذ توفى المستأجر فقد انتهى عقد إيجار المحل؛ ومن ثم فقد أقمن دعواهن الموضوعية بطلب إخلائه منهن.

وبجلسة ١٩٩٥/٥/٤ -المحددة لنظر الدعوى الموضوعية- دفعت المدعية بعدم دستورية المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛ وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع، وصرحت للمدعية باتخاذ إجراءات الطعن بعدم الدستورية، فقد أقامت الدعوى الماثلة .

وحيث إن ولاية المحكمة الدستورية العليا فى الدعاوى الدستورية- وعلى ماجرى به قضاؤها- لاتقوم إلا باتصالها بالدعوى اتصالا

مطابقا للأوضاع المقررة في قانونها، وذلك إما بإحالة الأوراق إليها من إحدى المحاكم أو الهيئات ذات الاختصاص القضائي للفصل في المسألة الدستورية، وإما برفعها من أحد الخصوم بمناسبة دعوى موضوعية دفع فيها الخصم بعدم دستورية نص تشريعي، وقدرت محكمة الموضوع جدية دفعه . وهذه الأوضاع الإجرائية تتعلق بالنظام العام باعتبارها شكلا جوهريا في التقاضي تغيا به المشرع مصلحة عامة، حتى ينتظم التداعي في المسائل الدستورية بالإجراءات التي رسمها . إذ كان ذلك، وكان الثابت مما تقدم، أن المدعية قصرت دفعها بعدم الدستورية على المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، فإن دعواها الدستورية لاتكون مقبولة بالنسبة إلى المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لعدم اتصالها في هذا الشق بالمحكمة اتصالا مطابقا للأوضاع المقررة قانونا .

وحيث إن المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧؛ وبعد العمل بأحكام المحكمة الدستورية العليا الصادرة في الطعون أرقام ٦ لسنة ٩ قضائية، ٤ لسنة ١٥ قضائية، ٣ لسنة ١٨ قضائية دستورية؛ أصبحت تقرأ كما يأتي : "مع عدم الإخلال بحكم المادة (٨) من هذا القانون؛ لاينتهي عقد إيجار المسكن لوفاة المستأجر أو تركه العين، إذا بقي فيها زوجته أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك؛ وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة،

يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر؛ أو مدة شغلة للمسكن أيتهما أقل .

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلاينتهى العقد بوفاة المستأجر، ويستمر لصالح ورثته .

وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق فى الاستمرار فى شغل العين، ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد".

وحيث إن المدعية تنعى على هذا النص مخالفته أحكام المواد (٢، ٧، ٣٢، ٣٤) من الدستور، قولا منها بمخالفته مبادئ الشريعة الإسلامية - وهى المصدر الرئيسى للتشريع - فضلا عن إهداره حق الملكية، وإخلاله بمبدأ التضامن الاجتماعى .وحيث إن البين من مضابط جلسات مجلس الشعب إبان الفصل التشريعى الثانى - دور الانعقاد الأول - بدءاً بمضبطة الجلسة الرابعة والستين، وانتهاءً بمضبطة الجلسة الخامسة والثمانين - أن نص المادة (٢٩) فقرة ثانية، ومايرتبط به من فقرتها الثالثة، لم يكن واردا أصلا لا فى المشروع المقدم من الحكومة، ولا فى المشروع الذى ارتأته لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بالمجلس؛ وأن المناقشة الأولى للنص التى تمت بالجلسة المعقودة فى ٣٠ من يوليو سنة ١٩٧٥، قد أسفرت عن إضافة فقرة أخيرة إلى المادة (٣١) من المشروع - التى أصبحت المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - تنص على أنه إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة حرفة أومهنة، فإن العقد

لاينتهي بوفاة المستأجر إذا مابقي يزاول فيها نفس الحرفة أو المهنة زوجته أو أحد أولاده الذين تتوافر فيه شروط المزاولة . بيد أن النص أفرغ -عند المناقشة النهائية -في الصيغة التي صدر بها، دالا بمنطوقه على عدم انتهاء عقد إيجار العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي بوفاة مستأجرها، بل بقاء ذلك العقد مستمراً لصالح ورثته، مستحدثا بذلك حكما لم تسبق إليه التشريعات المنظمة لإيجار الأماكن الصادرة قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ونابذا - في الوقت ذاته- ما جرت به المادة (٦٠٢) من القانون المدني ، التي تنص على أنه إذا مات المستأجر، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء عقد الإيجار -قبل انقضاء مدته- إذا كان لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه؛ وهو مايعني أن موت المستأجر يعتبر وفقا لنص المادة (٦٠٢) من القانون المدني، عذرا طارئا يسوغ إنهاء الإيجار على النحو المتقدم . وليس لوارث أن يعقبه فيها، ولو كانت له حرفة المورث، بل يتعين إذا أراد الاستمرار في مزاولتها في المكان المؤجر، أن يكون ذلك بعقد إيجار جديد بينه وبين المؤجر .

وحيث إن النص المطعون فيه، قد جاوز نطاق هذه القواعد؛ إذ اعتبر عقد الإيجار ممتدا بقوة القانون، لصالح ورثة مستأجر العين المؤجرة لغير أغراض السكنى على إطلاقهم، ولو كانوا جميعا لايباشرون الحرفة أو المهنة التجارية التي قام عليها المستأجر، أو كان من يزاولها نائبا عنهم في ممارستها .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن الرقابة على الشرعية الدستورية تتناول - بين ما تشتمل عليه - الحقوق التى كفلها الدستور، وأخل بها النص المطعون فيه؛ سواء أكان هذا الإخلال مقصودا ابتداءً؛ أم كان قد وقع عرضا .

وحيث إن من المقرر قانوناً - وعلى مااطرد عليه قضاء هذه المحكمة - أن حق الملكية - وباعتباره منصرفاً محلاً إلى الحقوق العينية والشخصية جميعها، وكذلك إلى حقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية -نافذ فى مواجهة الكافة ليختص صاحبها دون غيره بالأموال التى يملكها وتهيئة الانتفاع المفيد بها، لتعود إليه ثمارها وملحقاتها ومنتجاتها؛ وكان صون حرمتها مؤداه ألا تزول الملكية عن ذويها بانقطاعهم عن استعمالها. ولا أن يجردها المشرع من لوازمها، أو يفصل عنها بعض الأجزاء التى تكونها، ولاأن ينال من أصلها أو يعدل من طبيعتها، أو يقيد من مباشرة الحقوق التى تتفرع عنها فى غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، ولاأن يتذرع بتنظيمها إلى حد هدم الشيء محلها . ذلك أن إسقاط الملكية عن أصحابها- سواء بطريق مباشر أو غير مباشر- عدوان عليها يناقض ماهو مقرر قانونا من أن الملكية لا تزول عن الأموال محلها، إلا إذا كسبها أغيار وفقاً للقانون .

وحيث إن السلطة التقديرية التى يملكها المشرع فى موضوع تنظيم الحقوق، لازمها أن يفاضل بين بدائل متعددة مرجحاً من بينها مايراه أكفل لتحقيق المصالح المشروعة التى قصد إلى حمايتها إلا أن

الحدود التى يبلغها هذا التنظيم لا يجوز بحال أن ينفلت مداها إلى ما يعد أخذاً للملكية من أصحابها A taking of property سواء من خلال العدوان عليها بما يفقدها قيمتها، أو عن طريق اقتحامها ماديا . بل أن اقتلاع المزايا التى تنتجها، أو تهميشها مؤداه سيطرة آخرين فعلا عليها، Physical appropriation، أو تعطيل بعض جوانبها .

وحيث إن المشرع ، وإن قرر فى مجال تنظيم العلائق الإيجارية، من النصوص القانونية ما ارتآه كافلا للتوازن بين أطرافها، إلا أن هذا التوازن لا يجوز أن يكون صوريا أو منتحلا وكلما كان هذا التنظيم متحيفا، بأن مال بالميزان في اتجاه أحد أطرافها تعظيما للحقوق التى يدعيها أو يطلبها، كان ذلك انحرافا عن إطارها الحق، أو تكولا عن ضوابط ممارستها، فلايستقيم بنيانها . ويقع ذلك بوجه خاص إذا كان تنظيم المشرع للحق فى استعمال الشئ – وهو أحد عناصر حق الملكية – مدخلا لإفقار مالكه، وإثراء لغيره على حسابه .

وحيث إنه فضلا عما تقدم، لا يجوز أن يحصل المستأجر من خلال الإجارة، علي حقوق لا يسوغها مركزه القانوني فى مواجهة المؤجر، وإلا حض تقريرها على الانتهاز، وكان قرين الاستغلال، إذ ليس من المتصور أن يكون مغبون الأمس – وهو المستأجر – غابنا، ولا أن يكون تدخل المشرع شططا قلبا لموازين الحق والعدل، فلا تتوافق – فى إطار العلائق الإيجارية – مصالح طرفيها اقتصاديا، بل يختل التضامن بينهما اجتماعيا، ليكون صراعهما بديلا عن التعاون بينهما

كذلك لا يجوز أن يتحول حق المستأجر فى استعمال العين - وهو حق مصدره العقد دائما حتي مع قيام التنظيم الخاص للعلائق الإيجارية وتحديد أبعادها بقوانين استثنائية - إلى نوع من السلطة الفعلية يسلطها المستأجر مباشرة على الشئ المؤجر، مستخلصا منه فوائده دون تدخل من المؤجر إذ لو جاز ذلك، لخرج هذا الحق من إطار الحقوق الشخصية، وصار مشبها بالحقوق العينية، ملتئما مع ملامحها .وهو ما يناقض خصائص الإجارة باعتبارأن طرفيها -وطوال مدتها- على اتصال دائم مما اقتضى ضبطها تحديداً لحقوقهما وواجباتهما، فلا يتسلط أغيار عليها انتهازا وإضرارا بحقوق مؤجرها، متدثرين فى ذلك بعباءة القانون . ولأنها -فوق هذا -لا تقع على ملكية الشيء المؤجر، بل تنصب على منفعة يدرها، مقصودة فى ذاتها، ومعلومة من خلال تعيينها، ولمدة طابعها التأقيت مهما استطال أمدها .

وحيث إن الحق فى الإجارة لصيق أصلا بشخص المستأجر؛ ومقارن للغرض من الإجارة كلما كانت العين مؤجرة لاعتبار يتعلق بطبيعة الأعمال التى يزاولها المستأجر . ومن ثم كان ينبغى أن يعتبر هذا الحق منقضيا بوفاته، وأن يتوافر بها حق مؤجر العين فى تسلمها بعد انقطاع صلة هذا المستأجر بها، إلا أن المشرع آثر -بالنص المطعون فيه- أن ينقل منفعتها إلى ورثته جملة، ودون قيد .

وحيث إن مؤدى النص المطعون فيه، أنه إذا كان مستأجر العين الأصلى يباشر فيها نشاطا تجاريا أم حرفيا، فإن العقد بعد وفاته يمتد

امتدادا قانونيا إلى ورثته جميعهم، سواء أكان هؤلاء يباشرون فى هذا المكان المهنة أو الحرفة ذاتها التى قام عليها مورثهم، أم كانوا يزاولون غيرها؛ يعتمدون عليها كلية فى معاشهم بوصفها موردا رئيسيا أو وحيدا لرزقهم، أم يفيئون إليها عرضا باعتبارها تغل دخلا جانبيا مضافا إلى عملهم الأصلى؛ يعاونون أسرة مورثهم فى أعباء حياتها، أم يناهضونها ويستقلون بنشاطهم فى هذا المكان عنها؛ يعملون فيه بأنفسهم استصحابا لمهنة أو حرفة مورثهم، أم ينيبون عنهم أغياراً فى مباشرتها بعد انفصالهم عنها، ومالذلك فرض المشرع القيود الاستثنائية على العلائق الإيجارية التى لايتصور أن ترتبط بغير الضرورة التى اقتضتها، ولا أن يكون أثرها محورا من بنيان حق الملكية، فلاتخلص لأصحابها، بل يتسلط آخرون عليها حتى تصير ركاما، انحرافا بالإجارة عن مقاصدها

وحيث إن مفاد ما تقدم، أن القيود الاستثنائية التى حمل بها المشرع العلائق الإيجارية، لا يجوز النظر إليها باعتبارها حلا نهائيا ودائما لمشكلاتها، ولا أن يمد المشرع تطبيقها إلى صور لا تسعها، ولا يمكن التسليم بها إلا بافتراض أن الدستور يغلب دوما مصالح مستأجر العين - وكذلك ورثته - على حقوق مؤجرها -وهو يملكها فى الأعم من الأحوال- فلا يتساويان أو يتوازنان؛ حال أن الأصل فى عقود القانون الخاص، ابتناؤها على علائق تتكافأ بشأنها مصالح أطرافها، فلا يميل ميزانها فى اتجاه مناقض لطبيعتها؛ إلا بقدر الضرورة التى لا يجوز أن ينفصل عنها مضمون النص المطعون فيه أو الآثار التى يرتبها. ويتعين

بالتالى أن تخلى مكانها -عند فواتها- لحرية التعاقد بحسبانها الأصل فى العقود جميعها؛ ولأن صون الحرية الشخصية لايعتبر مجرد ضمان ضد التدابير غير المبررة التى تنال من البدن، كتلك التى تتعلق بالقبض أو الاعتقال غير المشروع، بل صمام أمن كذلك ضد أشكال القهر على اختلافها، فلايكون جوهرهذه الحرية إلا مجالا حيا لإرادة الاختيار

وحيث إن الورثة -وفى مجال تطبيق النص المطعون فيه- يتخذون من وفاة مورثهم، وزوال صلته بالتالى بالعين بالمؤجرة، موطئا لاستلابها من خلال مكثهم فيها واستغلالها فى عين نشاطها السابق أو فى غيره، ثم من بعدهم إلى ورثتهم، فلا ينتزعها منهم أحد، بل تتصل أيديهم بها تعاقبا عليها، فلا ينفكون عنها أو يبرحونها؛ مهما بعد العهد على العقد الأول، ما ظل زمامها بيد من يتداولونها، فلا يتحولون عنها إلا بعد انتهابهم من المؤجر مقابلا لتركها، فإذا لم يبذل، صار المكان المؤجر إرثا يختص هؤلاء بثماره دون وساطة من أحد؛ وهو ما يعدل انتزاع منافع الأعيان من ملاكها على وجه التأبيد. ومن غير المتصور أن يكون مؤجر العين قد عطل مختارا ونهائيا حق استعمالها واستغلالها، سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر، ولا أن تكون إرادتا طرفى الإجارة قد تلاقيتا - ابتداءً - على أن يقحما عليها أشخاص غرباء عنها، دخلاء عليها .

وحيث إن النص المطعون فيه، ينحدر كذلك بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية، ويحيلها إلى مسوخ مشوهة لا تتعدى تقاضيه عائدا نقديا دوريا ضئيلا ؛ مرجحا على ملكيته - بمكناتها التى

أقامها الدستور سوية لاعوج فيها – مصالح لا تدانيها، ولا تقوم إلى جانبها، أو تتكافأ معها، ترتيبا على انتقال منفعتها إلى الغير انتقالاً متتابعاً متصلا ممتدا فى أغوار الزمن؛ وهو بعد انتقال لا يعتد بإرادة مالكها فى معدنها الحقيقى، بل يقوم فى صوره الأكثر شيوعا، على ابتزاز أموال المؤجر، والتدليس عليه، وهو ما يعد التواء بالإجارة عن حقيقة مقاصدها؛ وإهدارا لتوازن لا يجوز أن يختل بين أطرافها .

وحيث إن ما تقدم مؤداه، أن النص المطعون فيه، أنشا حقوقاً مبتدأة -بعيدة فى مداها- منحها لفئة بذاتها لمجرد انضوائها فى عداد ورثة المستأجر الأصلى، اختصها دون مسوغ، واصطفاها فى غير ضرورة، بتلك المعاملة التفضيلية التى تقدم المنفعة المجلوبة علي مخاطر المفاسد ودرء عواقبها، وتلحق بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش ، حال أن دفع المضرة أولى اتقاء لسوءاتها وشرورها، ولأن الأصل حين تتزاحم الأضرار على محل واحد، أن يكون تحمل أخفها لازماً دفعا لأفدحها .

وكان ينبغى -من ثم- أن يترسم النص المطعون فيه تلك الضوابط التي تتوازن من خلالها العلائق الإيجارية بما يكون كافلا لمصالح أطرافها، غير مؤد إلى تنافرها، ليُقيمها على قاعدة التضامن الاجتماعى التى أرستها المادة (٧) من الدستور. وهى بعد قاعدة مؤداها وحدة الجماعة فى بنيانها، وتداخل مصالحها لا تصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها، واتصال أفرادها ببعض ليكون بعضهم

لبعض ظهيرا، فلا يتفرقون بددا، أو يتناحرون طمعا، أو يتنابذون بغيا. وهم بذلك شركاء فى مسئوليتهم قبلها، لا يملكون التنصل منها أو التخلى عنها وليس لفريق منهم بالتالى أن ينال قدراً من الحقوق يكون بها -عدوانا- أكثر علوا، ولا أن ينتحل منها ما يخل بالأمن الاجتماعى.

وحيث إن النص المطعون فيه قد نقض بما تقدم، الأحكام المنصوص عليها في المواد (٧ و٣٢ و٣٤ و٤٠ و٤١) من الدستور.

وحيث إن الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) المشار إليها، تلزم المؤجر - وفى كل الأحوال - بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق فى شغل العين، وكان حكمها هذا مرتبطا بفقرتها الثانية المطعون فيها، ارتباطا لا يقبل التجزئة، فإنها تسقط فى هذا النطاق، إذ لا يتصور تطبيقها، وقد غدا النص الذى تستند إليه لإعمالها، منعدما

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التى عقدها المستأجر فى شأن العين التى استأجرها لمزاولة نشاط حرفى أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر *رئيس المحكمة*

الحكم رقم (٨)

عدم قبول الدعوى بعدم دستورية المادتين ٢٦ و٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكذلك المادتين ٦ و٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٢٢ فبراير سنة ١٩٩٧ الموافق ١٤ شوال سنة ١٤١٧ هـ.

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٤٨ لسنة ١٧ قضائية "دستورية"

المقامة من

السيد / بدرى عبد اللاه خليل

ضـــد

١ - السيد/ رئيس الجمهورية

٢ – السيد /رئيس مجلس الوزراء

٣ – السيد/ وزير العدل

٤ – السيد/ وزير الإسكان

٥ – السيد /النائب العام

الإجراءات

بتاريخ ٢٤ يوليو سنة ١٩٩٥، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم بعدم دستورية المادتين ٢٦ و٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكذلك المادتين ٦ و ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع- على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أن النيابة العامة، قدمت المدعى للمحاكمة الجنائية فى القضية رقم ٢٥٥ لسنة ١٩٩٢ جنح أمن دولة، متهمة إياه بأنه -وبصفته مؤجراً- تقاضى من المستأجر مقدم إيجار يجاوز أجرة سنتين، وطلبت النيابة عقابه بمواد الاتهام المنصوص عليها بالقانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وقد قضت محكمة أمن الدولة (طوارئ) حضوريا بحبس المتهم سنة مع الشغل، فاستأنف هذا الحكم فى القضية رقم ٧٢٠٤ لسنة ١٩٩٣ س الجيزة. وفيها دفع الحاضر عن المتهم بمذكرة قدمها بجلسة ١٩٩٥/٦/٧ بعدم دستورية المادتين ٢٦ و٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والمادتين ٦ و ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما . وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع، فقد أجلت نظر الدعوى إلى جلسة ١٩٩٥/٧/٢٦، وصرحت للمدعى برفع دعواه الدستورية، فأقامها.

وحيث إن المدعى يطلب الحكم بعدم دستورية المواد الآتية.

أولا: القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

مادة ٢٦: لا يجوز للمؤجر، مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة، اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ

إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد. كما لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار.

مادة ٧٧: يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون، سواء كان مؤجراً أو مستأجراً أو وسيطا بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة.

وفى جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار إليها.

ثانيا: القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

مادة ٦ - يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين، وذلك بالشروط الآتية :

١ - أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب

٢ – أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال.

ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار، والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء.

ولا يسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الإيجار الذي يتقاضاه المالك وفقا لأحكام هذه المادة.

مادة ٢٣ : يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها في قانون العقوبات، المالك الذي يتقاضى بأية صورة من الصور، بذاته أو بالوساطة أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر، أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ، ولو كان مسجلا.

ويعاقب بذات العقوبة المالك الذى يتخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد، فضلا عن إلزامه بأن يؤدى إلى الطرف الآخر مثلى مقدار المقدم، وذلك دون إخلال بالتعاقد، وبحق المستأجر فى استكمال الأعمال الناقصة وفقا لحكم الفقرة الأخيرة من

المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. ويكون ممثل الشخص الاعتبارى مسئولا عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة

وحيث إن من المقرر أن شرط المصلحة الشخصية المباشرة يتغيا أن تفصل المحكمة الدستورية العليا فى الخصومة الدستورية من جوانبها العملية وليس من معطياتها النظرية . وهو كذلك يقيد تدخلها فى هذه الخصومة، فلا تفصل فى غير المسائل الدستورية التى يؤثر الحكم فيها على النزاع الموضوعى ويتحدد مفهوم هذا الشرط باجتماع عنصرين:

أولهما : أن يقيم المدعى – وفى حدود الصفة التى اختصم بها النص المطعون فيه - الدليل على أن ضررا واقعيا – اقتصاديا أو غيره – قد لحق به، سواء أكان مهدداً بهذا الضرر، أم كان قد وقع فعلا . ويتعين دوما أن يكون الضرر المدعى به مباشرا، منفصلا عن مجرد مخالفة النص المطعون فيه للدستور، مستقلا بالعناصر التى يقوم عليها، ممكنا تصوره ومواجهته بالترضية القضائية، تسوية لآثاره

ثانيهما: أن يكون هذا الضرر عائدا إلى النص المطعون فيه، وليس ضررا متوهما أو منتحلا أو مجهلا، فإذا لم يكن هذا النص قد طبق أصلا على من ادعى مخالفته للدستور، أو كان من غير المخاطبين بأحكامه، أو كان الإخلال بالحقوق التى يدعيها لايعود إليه، دل ذلك على انتفاء المصلحة الشخصية المباشرة، ذلك أن إبطال النص التشريعى فى هذه الصور جميعها لن يحقق للمدعى أية فائدة عملية يمكن أن

يتغير بها مركزه القانونى بعد الفصل فى الدعوى الدستورية، عما كان عليه قبلها .

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان الثابت من الأوراق أن المبنى الذى قام المدعى بتأجير إحدى وحداته، قد أنشئ عام ١٩٨٨، فإن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، هو الذى يحكم تقاضى المؤجر مقدم إيجار يزيد على أجرة سنتين، وذلك عملا بالفقرة الأولى من المادة ٦ من هذا القانون التى تخول مالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين بالشروط التى بينتها

وإذ كانت الفقرة الثانية من هذه المادة تنص على أن تقاضى مقدم إيجار وفقا لحكمها لا يخضع لحكم الفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛ وكانت هذه الفقرة هى التى حظر المشرع بموجبها على المؤجر أن يتقاضى بأية صورة أى مقدم إيجار؛ وكان ذلك مؤداه أن العقوبة التى تضمنتها المادة ٧٧ من هذا القانون فى شأن من يخالفون حكم المادة ٢٦ منه، لا مجال لتطبيقها - اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه - إلا بالنسبة إلى من يتقاضون مقدم إيجار يزيد على أجرة سنتين، فإن نطاق الدعوى الدستورية ينحصر فى الطعن بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ٦

من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعد ربطها بالعقوبة على مخالفتها التى قررتها المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليها .

وحيث إن المدعى ينعى على النصوص المطعون عليها - محددة نطاقا، على النحو المتقدم -مخالفتها لأحكام المواد ٢ و٣٤ و٤٠ من الدستور، وذلك من عدة أوجه أولها: أن التعامل فى الأموال إما أن يكون حلالا أو حراما، ولا يجوز بالتالي فرض قيود على تداول الأموال دون نص شرعي ولا يعدو حظر تقاضى المؤجر مقدم إيجار لا يزيد عن أجرة سنتين، أن يكون تسعيرا منهيا عنه، وإخلالا بحرية التعامل، وهى الأصل، وإغراء لكل مستأجر بأن يدعى زورا حصول المؤجر على مقدم إيجار بالمخالفة للقانون.

ثانيها: أن القوانين المنظمة للعلائق الإيجارية، لا يجوز تطبيقها إلا بقدر الضرورة التى أحاطتها. وليس أدل على انتفائها من أن الفكر الاشتراكي ألهم هذه القوانين فجورها، ثم فقد مكانه الأعلى بعد أن صار العرض والطلب قاعدة التعامل فى إطار سوق مفتوحة تحكمها آلياتها.

ثالثها: أن النصوص المطعون عليها تنحاز إلى جانب المستأجر، ولا تقيم وزنا لحقوق المؤجر قبله، والموسرون يستطيعون من خلال مبانى الإسكان الفاخر التى يقيمونها، أن يملكوها لآخرين بالكامل ويتخلصون بذلك من مسئوليتها ولا كذلك المؤجرون المحدودون دخلاً، إذ عليهم إذا أنشأوا عقارا، أن يقنعوا بتمليك ثلث وحداته، مع تأجير باقيها، بما ينطوى عليه ذلك من توقيع العقوبة التى تضمنها النص

المطعون فيه عند تقاضيهم مقدم إيجار يزيد على أجرة سنتين، وفى ذلك إخلال بمبدأ المساواة أمام القانون.

ومن حيث إن مبدأ شرعية الجرائم والعقوبات، غدا أصلا ثابتا كضمان ضد التحكم، فلا يؤثم القاضى أفعالا ينتقيها، ولا يقرر عقوباتها وفق اختياره، إشباعا لنزوة أو انفلاتا عن الحق والعدل وصار التأثيم بالتالى – وبعد زاول السلطة المنفردة– عائدا إلى المشرع، إذ يقرر للجرائم التى يحدثها، عقوباتها التى تناسبها، فلايكون سريان النصوص القانونية التى تنظمها رجعيا، بل مباشرا لتحكم الأفعال التى تقع بعد العمل بالقانون التى يجرمهاNullum crimen, Nulla poena, Sine lege . ويفسر هذا المبدا بأن القيم الجوهرية التى يصدر القانون الجنائى لحمايتها، لا يمكن بلورتها إلا من خلال السلطة التشريعية التى انتخبها المواطنون لتمثيلهم، وأن تعبيرها عن إرادتهم يقتضيها أن تكون بيدها سلطة التقرير فى شأن تحديد الأفعال التى يجوز تأثيمها وعقوباتها، لضمان مشروعيتها. ومن ثم كان إعمال هذا المبدأ لازما لتمكين المواطنين من الاتصال بتلك القيم التى يقوم عليها بنيان مجتمعهم، بما يوحد بينهم ويكفل تماسكهم اجتماعيا Cohésion sociale، فلا يزدرونها، وإلا كان إيقاع الجزاء الجنائى عليهم لازما لردعهم.

وحيث إن استقرار مبدأ شرعية الجرائم والعقوبات فى مفاهيم الدول المتحضرة، دعا إلى توكيده بينها. ومن ثم وجد صداه فى عديد من المواثيق الدولية، من بينها الفقرة الأخيرة من المادة ١١ من الإعلان

العالمى لحقوق الإنسان، والفقرة الأولى من المادة ١٥ من العهد الدولى للحقوق المدنية والسياسية، والمادة ٧ من الاتفاقية الأوربية لحماية حقوق الإنسان وتردد هذا المبدأ كذلك فى دساتير عديدة، يندرج تحتها ما تنص عليه المادة ٦٦ من دستور جمهورية مصر العربية من أنه لا عقاب إلا على الأفعال اللاحقة لنفاذ القانون الذى ينص عليها، وماتقرره كذلك المادة ١٨٧ من هذا الدستور التى تقضى بأن الأصل فى أحكام القوانين هو سريانها اعتبارا من تاريخ العمل بها، ولا أثر لها فيما وقع قبلها إلا بنص خاص تقره أغلبية أعضاء السلطة التشريعية فى مجموعهم.

وحيث إن مبدأ شرعية الجرائم والعقوبات، وإن اتخذ من ضمان الحرية الشخصية بنيانا لإقراره وتوكيده، إلا أن هذه الحرية ذاتها هى التى تقيد من محتواه، فلايكون إنفاذ هذا المبدأ لازما إلا بالقدر وفى الحدود التى تكفل صونها In Favorem ولا يجوز بالتالى إعمال نصوص عقابية يسئ تطبيقها إلى مركز قائم لمتهم، ولا تفسيرها بما يخرجها عن معناها أو مقاصدها، ولامد نطاق التجريم -وبطريق القياس- إلى أفعال لم يؤثمها المشرع، بل يتعين دوما- وكلما كان مضمونها يحتمل أكثر من تفسير- أن يرجح القاضى من بينها ما يكون أكثر ضمانا للحرية الشخصية فى إطار علاقة منطقية La ratio Legis يقيمها بين هذه النصوص وإرادة المشرع، سواء فى ذلك تلك التى أعلنها، أو التى يمكن افتراضها عقلا.

وحيث إن النطاق الحقيقى لمبدأ شرعية الجرائم والعقوبات، إنما يتحدد على ضوء ضمانتين تكفلان الأغراض التى توخاها: أولاهما: أن تصاغ النصوص العقابية بطريقة واضحة محددة لاخفاء فيها أو غموض، فلا تكون هذه النصوص شباكا أو شراكا يلقيها المشرع متصيدا باتساعها أو بخفائها من يقعون تحتها أو يخطئون مواقعها. وهى بعد ضمانة غايتها أن يكون المخاطبون بالنصوص العقابية على بينة من حقيقتها، فلا يكون سلوكهم مجافيا لها، بل اتساقا معها ونزولا عليها

ثانيتهما: ومفترضها أن المرحلة الزمنية التى تقع بين دخول القانون الجنائى حيز التنفيذ وإلغاء هذا القانون، إنما تمثل الفترة التى كان يحيا خلالها، فلايطبق على أفعال أتاها جناتها قبل نفاذه، بل يتعين أن يكون هذا القانون سابقا عليها La loi préalable فلا يكون رجعيا، على أن يكون مفهوما أن القوانين الجنائية وإن كان سريانها على وقائع اكتمل تكوينها قبل نفاذها، غير جائز أصلا، إلا أن إطلاق هذه القاعدة يُفقدها معناها، ذلك أن الحرية الشخصية وإن كان يهددها القانون الجنائى الأسوأ، إلا أن هذا القانون يرعاها ويحميها إذا كان أكثر رفقا بالمتهم، سواء من خلال إنهاء تجريم أفعال أثمها قانون جنائى سابق، أو عن طريق تعديل تكييفها أو بنيان بعض العناصر التى تقوم عليها، بما يمحو عقوباتها كلية أو يجعلها أقل بأسا، وبمراعاة أن غلو العقوبة أو هوانها إنما يتحدد على ضوء مركز المتهم فى مجال تطبيقها بالنسبة إليه.

وحيث إن ما تقدم مؤداه، أن إنكار الأثر الرجعى للقوانين الجزائية، يفترض أن يكون تطبيقها فى شأن المتهم مسيئا إليه، فإن كانت أكثر فائدة لمركزه القانونى فى مواجهة سلطة الاتهام، فإن رجعيتها تكون أمراً محتوما. ومن ثم تكون أمام قاعدتين تجريان معا وتتكاملان: أولاهما: أن مجال سريان القانون الجنائى ينحصر أصلا فى الأفعال اللاحقة لنفاذه، فلايكون رجعيا كلما كان أشد وقعا على المتهم. وثانيتهما: سريان القانون اللاحق على وقائع كان يؤثمها قانون سابق، كلما كان القانون الجديد أكثر يسراً. وتكامل هاتين القاعدتين مؤداه، أن ثانيتهما لاتعتبر استثناء من أولاهما، ولا هى قيد عليها، بل فرع منها ونتيجة حتمية لها . وكلتاهما معا تعتبران امتدادا لازما لقاعدة شرعية الجرائم والعقوبات Le prolongementnécessaire، ولهما معا القيمة الدستورية ذاتها .

وحيث إن هذا القضاء- وباعتباره معيارا للشرعية الدستورية للنصوص العقابية- مردد كذلك فيما بين الأمم المتحضرة، ومن بينها فرنسا التى أقر مجلسها الدستورى مبدأين فى هذا الشأن.

أولهما :أنه كلما نص القانون الجديد على عقوبة أقل قسوة من تلك التى قررها القديم ، تعين أن تعامل النصوص القانونية التى تتغيا الحد من آثار تطبيق القانون الجديد فى شأن الجرائم التى تم ارتكابها قبل نفاذه، والتى لم يصدر فيها بعد حكم حائز لقوة الأمر المقضى، باعتبارها متضمنة إخلالا بالقاعدة التى صاغتها المادة ٨ من إعلان ١٧٨٩ فى شأن حقوق الإنسان والمواطن، والتى لا يجوز للمشرع على ضوئها

أن يقرر للأفعال التى يؤثمها، غير عقوباتها التى تضبطها الضرورة بوضوح ، فلا تجاوز متطلباتها

La loi ne doit établir que des peines strictement et évidemment necessaries.

ذلك أن عدم تطبيق القانون الجديد على الجرائم التى ارتكبها جناتها في ظل القانون القديم، مؤداه أن ينطق القاضى بالعقوبات التي قررها هذا القانون، والتى لم يعد لها – فى تقدير السلطة التشريعية التى أنشأتها – من ضرورة

(80- 127DC, 19 et 20 janvier 1891, cons. 75, Rec . p 15)

ثانيهما: أن تأثيم المشرع لأفعال بذواتها، لا ينفصل عن عقوباتها التى يجب أن يكون فرضها مرتبطا بمشروعيتها، وبضرورتها، وبامتناع رجعية النصوص العقابية التى قررتها كلما كان مضمونها أكثر قسوة، ودون ما إخلال بحقوق الدفاع التى تقارنها ولا تتعلق هذه الضوابط جميعها بالعقوبات التى توقعها السلطة القضائية فقط، ولكنها تمتد لكل جزاء يتمحض عقابا، ولو كان المشرع قد عهد بالنطق به إلى جهة غير قضائية.

Une peine ne peut etre infligée qu a la condition que soient respectés le principe de légalité des délits et des peines, le principe de nécessité des peines, le princpe de non -rétroactivité de la loi pénale d incrimination plus sévere ainsi que le respect du principe des droits de la défense . Ces exigences concernent non seulement les peines prononcées par les juridictions

répressives mais aussi toute sanction ayant le caractére d une punition meme si le législateur a Laissé Le soin de La prononcer a une autorité de nature non judiciaire .

(88-248DC , 17 Janvier 1989, cons. 35 a 42 , p . 18).

وحيث إن قضاء هذه المحكمة فى شأن كل قانون أصلح للمتهم يصدر بعد وقوع الفعل - وقبل الفصل فيه نهائيا - مؤداه أن سريان القانون اللاحق فى شأن الأفعال التى أثمها قانون سابق، وإن اتخذ من نص المادة ٥ من قانون العقوبات موطئا وسندا، إلاأن صون الحرية الشخصية التى كفلها الدستور بنص المادة ٤١ من الدستور، هى التى تقيم هذه القاعدة وترسيها بما يحول بين المشرع وتعديلها أو العدول عنها . ذلك أن مايعتبر قانونا أصلح للمتهم، وإن كان لايندرج تحت القوانين التفسيرية التى تندمج أحكامها فى القانون المفسر، وترتد إلى تاريخ نفاذه باعتبارها جزءا منه يبلور إرادة المشرع التى قصد إليها ابتداء عند إقراره لهذا القانون،إلا أن كل قانون جديد يمحو التجريم عن الأفعال التى أثمها القانون القديم ، إنما ينشئ للمتهم مركزا قانونيا جديدا، ويقوض - من خلال رد هذه الأفعال إلى دائرة المشروعية - مركزا سابقا . ومن ثم يحل القانون الجديد - وقد صار أكثر رفقا بالمتهم وأعون على صون الحرية الشخصية التى اعتبرها الدستور حقا طبيعيا لايمس - محل القانون القديم، فلايتزاحمان أو يتداخلان، بل ينحى ألحقهما أسبقهما .

وغدا لازما بالتالى - وفى مجال إعمال القوانين الجنائية الموضوعية Les lois pénales de fond الأكثر رفقا بالمتهم - توكيد أن صون الحرية الشخصية من جهه، وضرورة الدفاع عن مصالح الجماعة والتحوط لنظامها العام من جهة أخرى، مصلحتان متوازيتان، فلاتتهادمان . وصار أمرا مقضيا - وكلما صدر قانون جديد يعيد الأوضاع إلى حالها قبل التجريم - أن ترد لأصحابها تلك الحرية التى كان القانون القديم ينال منها، وأن يرتد هذا القانون على عقبيه، إعلاء للقيم التى انحاز إليها القانون الجديد، وعلى تقدير أن صونها لايخل بالنظام العام باعتباره مفهوما مرنا متطورا على ضوء مقاييس العقل الجمعى التى لاينفصل القانون الأصلح عنها، بل يوافقها ويعمل على ضوئها، فلايكون إنفاذه منذ صدوره إلا تثبيتا للنظام العام بما يحول دون انفراط عقده، بعد أن صار هذا القانون أكفل لحقوق المخاطبين بالقانون القديم وأصون لحرياتهم .

وحيث إن القوانين الجزائية التى نقارنها ببعض تحديدا لأصلحها للمتهم، تفترض اتفاقها جميعا مع الدستور، وتزاحمها على محل واحد، وتفاوتها فيما بينها فى عقوباتها، فلانغلب من صور الجزاء التى تتعامد على المحل الواحد، إلا تلك التي تكون فى محتواها أو شرائطها أو مبلغها Le contenu, Les modalités et Le quantum des penies أقل بأسا من غيرها، وأهون أثرا .

وحيث إن البين من القوانين التى نظم بها المشرع العلائق الإيجارية - وبقدر اتصال أحكامها بالنزاع الراهن - أن المشرع انتقل

بحق المؤجر فى تقاضى مقدم الأجرة، من الحظر الكامل، إلى الحظر المقيد، إلى إطلاق هذا الحق من كل قيد ضمانا لأن يكون حقا مكتملا لامبتسرا ⋅ فقد حال المشرع بالفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، دون أن يتقاضى المؤجر – تحت أية صورة من الصور – مقدم إيجار على أى نحو . واقترن هذا الحظر الكامل بنص المادة ٧٧ من هذا القانون التى تقضى بمعاقبة كل من أخل بحكم المادة ٢٦ منه - سواء أكان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا – بالحبس مدة لاتقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة، متوخيا بذلك ألا يفاضل المؤجر بين المتزاحمين على وحدة يملكها، على ضوء أكثرهم قدرة لدفع مقدم أجرتها .

ثم صدر بعد ذلك القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ منظما بعض الأحكام الخاصة للعلائق الإيجارية، وكافلا بالفقرة الأولى من مادته السادسة، حق المؤجر فى أن يتقاضى - بالشروط التى حددتها هذه الفقرة – مقدم إيجار لايزيد على أجرة سنتين . وصار هذا الحظر المحدود مُقَيدا بالتالى من حكم الفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون السابق، ومانعا من تطبيقها فى شأن مقدم الإيجار الذى يتقاضاه المؤجر وفقا لأحكام القانون اللاحق .

وتلا هذين القانونين، صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ فى ٣٠ من يناير ١٩٩٦، الذى أعاد المشرع بمقتضاه إلى حرية التعاقد صورا بذاتها من العلائق الإيجارية، هى تلك التى نظمتها مادته الأولى بنصها على ألا

تسرى أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ببعض الأحكام الخاصة ببيع وتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها، ولاعلى الأماكن التى انتهت عقود تأجيرها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب، دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة فى شأن العلائق الإيجارية، قد جرى على أن التدابير الاستثنائية التى تقارنها، لا تعتبر حلا دائما ونهائيا لمشكلاتها، فلا يتحول المشرع عنها، بل عليه أن يعيد النظر فيها على ضوء ما ينبغى أن يقوم فى شأنها من توازن بين حقوق كل من المؤجر والمستأجر، فلايختل التضامن بينهما اجتماعيا، ولايكون صراعهما بديلا عن التعاون بينهما، بل تتوافق مصالحهما اقتصاديا، وعلى تقدير أن الأصل فى عقود القانون الخاص هو انبناؤها على علائق تتكافأ بشأنها مصالح أطرافها، فلايميل ميزانها فى اتجاه مناقض لطبيعتها، إلا بقدر الضرورة التى يتعين أن تخلى مكانها -عند فواتها- لحرية التعاقد .

وحيث إن الشروط التى فرضها المشرع على اقتضاء مقدم الإيجار - مع تفاوتها فى درجتها على النحو المتقدم، ثم التحلل منها - مردها إلى الضرورة التى عاصرتها . وبقدر حدتها ثم تراخيها ثم زوالها، أقر المشرع من النصوص القانونية مايناسبها، ويكون ملتئما مع مدارجها .

وحيث إن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وإن شرط لتطبيق العقوبة التى كان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد فرضها فى شأن تقاضى المؤجر لمقدم إيجار، أن يكون الحصول عليه بما يجاوز أجرة سنتين، إلا أن القانون اللاحق – وهو القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ – أعاد من جديد تنظيم هذا الموضوع فى شأن الأماكن التى حددتها مادته الأولى، مقررا سريان قواعد القانون المدنى -دون غيرها- فى شأن تأجيرها واستغلالها، وملغيا كل قاعدة على خلافها، مؤكدا بذلك استئثار أصحابها بها، لتخرج هذه الأماكن بذلك من نطاق التدابير الاستثنائية التى درج المشرع على فرضها فى مجال العلائق الإيجارية، فلايكون تأجيرها إلا وفق الشروط التى تتطابق بشأنها إرادة مؤجريها مع من يتقدمون لطلبها، ولو كان من بينها تقاضى المؤجر مقدم إيجار أيا كانت المدة التى يمتد إليها . وهو مايعني أن الضرورة الاجتماعية التى انطلق منها الجزاء المقرر بالقانون القديم وتولد عنها، قد أسقطتها فلسفة جديدة تبنتها الجماعة فى واحد من أطوار تقدمها، قوامها حرية التعاقد، فلايكون الجزاء الجنائى – وقد لابس القيود التى فرضها القانون القديم على هذه الحرية – إلا منهدما بعد العمل بالقانون الجديد .

وحيث إن القول بأن لكل من قوانين إيجار الأماكن الصادرة قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، مجال ينحصر فيه تطبيقها، وأنها جميعا تعتبر من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها، فلا يقيدها هذا القانون باعتباره تشريعا عاما.

مردود أولا : بأن القانون اللاحق تغيا أن يعيد العلائق الإيجارية إلى الأصل فيها، فلا تحكمها إلا حرية التعاقد التى يلازمها بالضرورة أن يكون المتعاقدان على شروطهما التى يناقضها أن يكون الاتفاق على تعجيل الأجرة – وهو جائز قانونا فى شأن الأماكن التى ينظمها القانون الجديد – سببا لتجريم اقتضائها والأفعال التى أثمها القانون السابق بالشروط التى فرضها، هى ذاتها التي أطلق القانون الجديد الحق فيها، فلا يكون امتداده إليها إلا ضمانا لصون الحرية الشخصية التى منحها الدستور الرعاية الأوفى والأشمل توكيدا لقيمتها . بل إن هذا القانون – وباعتباره أصلح للمتهم – يعتبر متمتعا بالقوة ذاتها التى كفلها الدستور لهذه الحرية، فلا يكون القانون السابق حائلا دون جريانها، بل منجرفا بها.

ومردود ثانيا : بأن التجريم المقرر بالقانون السابق، ارتبط بتدابير استثنائية قدر المشرع ضرورة اتخاذها خلال الفترة التى ظل فيها هذا القانون نافذا . فإذا دل القانون اللاحق على انتفاء الضرورة الاجتماعية التى لايكون الجزاء الجنائى مبررا مع فواتها، فإن هذا القانون يكون أكثر ضمانا للحرية الشخصية التى كفل الدستور صونها .

ومردود ثالثا : بأن تأثيم المشرع لأفعال بعينها، قد يكون مشروطا بوقوعها فى مكان معين، كتجريم الأفعال التي يأتيها شخص داخل النطاق المكانى لمحمية طبيعية إضرارا بخصائصها أو بمواردها . وقد يؤثم المشرع أفعالا بذواتها، جاعلا من ارتكابها فى مكان محدد، ظرفا

مشددا لعقوبتها، كالسرقة فى مكان مسكون أو معد للسكنى أو ملحقاتهما أو فى محل للعبادة عدوانا على حرمتها . ولاكذلك جريمة تقاضى المؤجر لمقدم إيجار يزيد على أجرة سنتين التى نص عليها القانون السابق، ذلك أن وقوعها فى الأماكن التى أخضعها هذا القانون لحكمه، ليس شرطا لاكتمال أركانها، ولاظرفا لازما لتغليظ عقوبتها، ولكنها تتحقق اتصالا بواقعة تأجيرها وبمناسبتها، ولمجرد أن المكان المؤجر لم يكن – عند العمل بالقانون الجديد – خاليا .

ومردود رابعا : بأن من غير المتصور أن يظل قائما، التجريم المقرر بالقانون السابق فى شأن تقاضى مقدم الأجرة لأكثر من سنتين، إذا كانت الأماكن التى يشملها هذا القانون مؤجرة قبل نفاذ القانون الجديد، فإذا خلا مكان منها وقت سريان هذا القانون، تحرر المؤجر جنائيا من كل قيد يتعلق بالمدة التى يقتضى عنها مقدم الأجرة .وليس مفهوما أن يكون للفعل الواحد معنيان مختلفان، ولا أن تحتفظ الجريمة التى أنشاها القانون القديم بذاتيتها، وبوطأة عقوبتها، بعد أن جرد القانون الجديد الفعل الذى يكونها من الآثام التى احتضنها

ومردود خامسا : بأن القانون الجديد صرح بإلغاء كل قانون يتضمن أحكاما تناقض تلك التى أتى بها، بما مؤداه اطراح النصوص المخالفة للقانون الجديد – فى شأن يتعلق بالتجريم – سواء تضمنها تنظيم عام أو خاص. ذلك أن القوانين لاتتنازع إلا بقدر تعارضها، ولكنها تتوافق من خلال وسائل متعددة يتصدرها –فى المجال الجنائى–

القانون الأصلح، فلايكون نسيجها إلا واحدا. والجريمة التى أنشأها القانون السابق هى ذاتها التى هدمها القانون الجديد. ووجودها وانعدامها متصادمان، فلايستقيم اجتماعهما

ومردود سادسا : بأن إعمال الأثر الرجعي للقانون الأصلح - يعتبر انحيازا من القاضى لضمانة جوهرية للحرية الشخصية، تبلورها السياسة العقابية الجديدة للسلطة التشريعية التى تتحدد على ضوء فهمها للحقائق المتغيرة للضرورة الاجتماعية . وهى بعد ضرورة ينبغى أن يحمل عليها كل جزاء جنائى، وإلا فقد علة وجوده .

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكانت الواقعة محل الاتهام الجنائى لم تعد معاقبا عليها، فقد تعين الحكم بانتفاء مصلحة المدعى فى الدعوى الماثلة، بعد أن غض المشرع بصره عن بعض التدابير الاستثنائية للعلائق الإيجارية التى انبنى التجريم عليها، وخرج من صلبها .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة باعتبار القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ أصلح للمتهم، قد انبنى على التطبيق المباشر للقواعد الدستورية التى تناولتها على النحو المتقدم، فإن حكمها باعتبار هذا القانون كذلك، يكون متمتعا بالحجية المطلقة التى أسبغها المشرع على أحكامها الصادرة فى المسائل الدستورية، وملزما بالتالى الناس كافة وكل سلطة فى الدولة، بما فى ذلك جهات القضاء على اختلافها

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى وبمصادرة الكفالة، والزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

أمين السر رئيس المحكمة

الحكم رقم (٩)

عدم قبول الدعوى بعدم دستورية المادتين ٢٦ و٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، وكذلك المادتين ٦ و٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ١٥ مارس سنة ١٩٩٧ الموافق ٦ ذو القعدة سنة ١٤١٧ هـ

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر.......... رئيس المحكمة

وحضور السادة المستشارين: الدكتور محمد إبراهيم أبو العينين ومحمد ولى الدين جلال ونهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير والدكتور عبد المجيد فياض.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى.......... رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد/ حمدى أنور صابر.............................. أمين السر

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٨٤ لسنة ١٧ قضائية "دستورية".

المقامة من

السيدة/ حليمة عبد العال أحمد

ضـــد

السيد/ رئيس الجمهورية

السيد الأستاذ/ النائب العام

السيد الاستاذ/ رئيس مجلس الوزراء

السيد الاستاذ/ رئيس اللجنة التشريعية بمجلس الشعب

السيدة/ ميرفت رمضان رفاعى

الإجراءات

فى الثامن عشر من شهر ديسمبر سنة ١٩٩٥، أودعت المدعية قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماثلة، طالبة الحكم بعدم دستورية المادتين ٣٦ و٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، وكذلك المادتين ٦ و٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها أصلياً عدم قبول الدعوى، واحتياطياً برفضها

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع -على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أن السيدة ميرفت رمضان رفاعى -المدعى عليها الأخيرة- كانت قد استأجرت من المدعية شقة بالعقار رقم ٣٩ شارع مكة

قسم الهرم، ثم نسبت إلى المدعية تقاضيها منها مبلغ ١٤٠٠٠ جنيه خارج نطاق عقد الإيجار (خلو رجل)، فأقيمت الدعوى رقم ٦٥٧٥ لسنة ١٩٩٤ جنح الهرم التى قضى فيها ابتدائياً بحبس المدعية ستة أشهر وكفالة خمسين جنيهاً لوقف التنفيذ، وتغريمها مبلغ ٣٢٦٤٠ جنيه، ومثلها لصالح صندوق الإسكان الاقتصادى بمحافظة الجيزة، ورد مبلغ ١٦٣٢٠ جنيه للمجني عليها، فطعنت المحكوم عليها فى هذا الحكم استئنافياً تحت رقم ٥٥٨٥ لسنة ١٩٩٥ مستأنف الهرم حيث قضى غيابياً بتأييد الحكم المطعون فيه. وقد عارضت المحكوم ضدها فى هذا الحكم، ثم دفعت أثناء نظر معارضتها بعدم دستورية نص المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع، وخولتها اللجوء إلى طريق الطعن بعدم الدستورية، فقد أقامت دعواها الماثلة.

وحيث إن المدعية تطلب الحكم بعدم دستورية نصوص المواد الآتية:

أولاً: القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

مادة ٢٦: لا يجوز للمؤجر، مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة، اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص

عليها فى العقد . كما لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار .

مادة ٢٧: يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون، سواء كان مؤجراً أو مستأجراً أو وسيطا بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة .

وفى جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ماتقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار إليها .

ثانياً: القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

مادة ٦: يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون، أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين، وذلك بالشروط الآتية:

١ - أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب

٢ - أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال .

ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار، والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء .

ولا يسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الإيجار الذى يتقاضاه المالك وفقا لأحكام هذه المادة .

مادة ٢٣ :يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات، المالك الذى يتقاضى بأية صورة من الصور، بذاته أو بالوساطة أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر، أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ، ولوكان مسجلاً

ويعاقب بذات العقوبة المالك الذى يتخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد، فضلاً عن إلزامه بأن يؤدى إلى الطرف الآخر مثلى مقدار المقدم، وذلك دون إخلال بالتعاقد، وبحق المستأجر فى استكمال الأعمال الناقصة وفقا لحكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. ويكون ممثل الشخص الاعتبارى مسئولا عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة .

وحيث إن من المقرر أن شرط المصلحة الشخصية المباشرة يتغيا أن تفصل المحكمة الدستورية العليا فى الخصومة الدستورية من جوانبها

العملية وليس من معطياتها النظرية . وهو كذلك يقيد تدخلها فى هذه الخصومة، فلا تفصل فى غير المسائل الدستورية التى يؤثر الحكم فيها على النزاع الموضوعى. ويتحدد مفهوم هذا الشرط باجتماع عنصرين:

أولهما: أن يقيم المدعى- وفى حدود الصفة التى اختصم بها النص المطعون فيه- الدليل على أن ضررا واقعيا- اقتصاديا أو غيره- قد لحق به، سواء أكان مهدداً بهذا الضرر، أم كان قد وقع فعلا ويتعين دوما أن يكون الضرر المدعى به مباشرا، منفصلا عن مجرد مخالفة النص المطعون فيه للدستور، مستقلا بالعناصر التى يقوم عليها، ممكنا تصوره ومواجهته بالترضية القضائية، تسوية لآثاره.

ثانيهما: أن يكون هذا الضرر عائدا إلى النص المطعون فيه، وليس ضررا متوهما أو منتحلا أو مجهلا، فإذا لم يكن هذا النص قد طبق أصلا على من ادعى مخالفته للدستور، أو كان من غير المخاطبين بأحكامه، أو كان الإخلال بالحقوق التى يدعيها لايعود إليه، دل ذلك على انتفاء المصلحة الشخصية المباشرة، ذلك أن إبطال النص التشريعى فى هذه الصور جميعها لن يحقق للمدعى أية فائدة عملية يمكن أن يتغير بها مركزه القانونى بعد الفصل فى الدعوى الدستورية، عما كان عليه قبلها.

وحيث إن نطاق الدعوى الدستورية -وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- وإن تحدد أصلا بالنصوص القانونية التى تعلق بها الدفع بعدم الدستورية المثار أمام محكمة الموضوع، إلا أن هذا النطاق يتسع

كذلك لتلك النصوص التى أضير المدعى من جراء تطبيقها عليه – ولو لم يتضمنها هذا الدفع – إذا كان فصلها عن النصوص التى اشتمل الدفع عليها متعذرا، وكان ضمها إليها كافلا الأغراض التى توخاها المدعى بدعواه الدستورية، فلا تحمل إلا على مقاصده، ولاتتحقق مصلحته الشخصية والمباشرة بعيدا عنها .

وحيث إن المدعية كانت متهمة جنائياً فى جريمة تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الايجار [خلو رجل]؛ وكانت المادتان ٢٦ و ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، قد نظمتا هذه الجريمة ذاتها: أولاهما بحظرها تقاضى هذا الخلو، وثانيتهما بتقريرها لجزاء جنائى على مخالفة هذا الحظر، فإن التنظيم التشريعي لهذه الجريمة –وباعتبارها تمثل مبالغ تقاضاها المؤجر خارج نطاق عقد الإيجار– يشتمل على هذين الأمرين معا. لاينال من ذلك أن يكون الدفع المثار من المدعية أمام محكمة الموضوع، قد اقتصر على نص المادة ٢٦ من هذا القانون، ذلك أن الاتهام تعلق باقتضائها لخلو الرجل، وغايتها من الطعن بعدم دستورية مواده، ألا تلاحقها سلطة الاتهام بعقوبة هذه الجريمة المنصوص عليها في المادة ٧٧ من هذا القانون، ومن ثم تعتبر مادتاه ٢٦ و٧٧، محددتين لنطاق دعواها الدستورية، ومرتبطتين بالنزاع الموضوعى .

ولا شأن لدعواها هذه –وبالتالى– بجريمة تقاضى المؤجر مقدم إيجار لأكثر من سنتين المنصوص عليها فى المادتين ٦ و ٢٣ من القانون

رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

وحيث إن المدعية تنعى على النصوص المطعون عليها، مخالفتها لمبدأ أن العقد شريعة المتعاقدين، وخروجها على الأحكام المنصوص عليها فى المواد ٣٤ و٣٥ و٣٦ من الدستور التى كفل بها صون الملكية الخاصة.

وحيث إن اقتضاء المؤجر لخلو رجل، ظل معاقبا عليه بمقتضى المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما، أولاهما بالعقوبة التي فرضتها على اقتضاء مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد، وثانيتهما بما نصت عليه من أنه (فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل، تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك دون إخلال بأحكام المادة السابقة).

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن القيود الاستثنائية التي نظم بها المشرع العلائق الايجارية، لا يجوز اعتبارها حلاً دائماً ونهائياً لمشكلاتها، فلا يتحول المشرع عنها، بل عليه أن يعيد النظر فيها على ضوء ما ينبغى أن يقوم فى شأنها من توازن بين حقوق كل من المؤجر والمستأجر، فلا يختل التضامن بينهما اجتماعيا، ولايكون صراعهما بديلا عن التعاون بينهما، بل تتوافق مصالحهما اقتصاديا، وعلى

تقدير أن الأصل فى عقود القانون الخاص هو انبناؤها على علائق تتكافأ بشأنها مصالح أطرافها، فلايميل ميزانها فى اتجاه مناقض لطبيعتها، إلا بقدر الضرورة التى يتعين أن تخلى مكانها -عند فواتها- لحرية التعاقد.

وحيث إنه استصحابا لحرية التعاقد التى تعتبر أصلاً يهيمن على عقود القانون الخاص، وضماناً لئلا يظل شاغل العين المؤجرة باقيا فيها بعد انتهاء مدة إجارتها، وإلا كان غاصباً لها، أصدر المشرع القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ليعيد العلائق الإيجارية- فى الأماكن التى يشملها- إلى الأصل فيها، وذلك بما نصت عليه مادته الأولى من عدم سريان أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما، وكذلك القوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، فى شأن الأماكن التى لم يسبق تأجيرها، ولا الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون، أو انتهت بعده دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها قانوناً؛ وكان هذا القانون قد ألغى كذلك بمادته الثانية كل النصوص القانونية المعمول بها قبل نفاذه، بقدر تعارضها مع أحكامه؛ فإنه بذلك يكون ناسخاً لجريمة خلو الرجل التى قررتها القوانين السابقة عليه، وهى جريمة ظل وجودها مرتبطاً بالقوانين الاستثنائية التى أحاط بها المشرع العلائق الايجارية، مخالفا فى ذلك قواعد القانون المدنى التى لامكان فيها لجريمة اقتضاء مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار.

وحيث إن استقرار مبدأ شرعية الجرائم والعقوبات فى مفاهيم الدول المتحضرة، دعا إلى توكيده بينها. ومن ثم وجد صداه فى عديد

من المواثيق الدولية، من بينها الفقرة الأخيرة من المادة ١١ من الإعلان العالمى لحقوق الإنسان، والفقرة الأولى من المادة ١٥ من العهد الدولى للحقوق المدنية والسياسية، والمادة ٧ من الاتفاقية الأوربية لحماية حقوق الإنسان. وتردد هذا المبدأ كذلك فى دساتير عديدة، يندرج تحتها ماتنص عليه المادة ٦٦ من دستور جمهورية مصر العربية من أنه لاعقاب إلا على الأفعال اللاحقة لنفاذ القانون الذى ينص عليها، وماتقرره كذلك المادة ١٨٧ من هذا الدستور التى تقضى بأن الأصل فى أحكام القوانين هو سريانها اعتبارا من تاريخ العمل بها، ولا أثر لها فيما وقع قبلها إلا بنص خاص تقره أغلبية أعضاء السلطة التشريعية فى مجموعهم.

وحيث إن مبدأ شرعية الجرائم والعقوبات، وإن اتخذ من ضمان الحرية الشخصية بنيانا لإقراره وتوكيده، إلا أن هذه الحرية ذاتها هى التى تقيد من محتواه، فلا يكون إنفاذ هذا المبدأ لازما إلا بالقدر وفى الحدود التى تكفل صونها In Favorem . ولا يجوز بالتالى إعمال نصوص عقابية يسئ تطبيقها إلى مركز قائم لمتهم، ولاتفسيرها بما يخرجها عن معناها أو مقاصدها، ولامد نطاق التجريم- وبطريق القياس- إلى أفعال لم يؤثمها المشرع، بل يتعين دوما -وكلما كان مضمونها يحتمل أكثر من تفسير- أن يرجح القاضى من بينها ما يكون أكثر ضمانا للحرية الشخصية فى إطار علاقة منطقية La ratio Legis يقيمها بين هذه النصوص وإرادة المشرع، سواء فى ذلك تلك التى أعلنها، أو التى يمكن افتراضها عقلا.

وحيث إن النطاق الحقيقى لمبدأ شرعية الجرائم والعقوبات، إنما يتحدد على ضوء ضمانتين تكفلان الأغراض التى توخاها :أولاهما: أن تصاغ النصوص العقابية بطريقة واضحة محددة لاخفاء فيها أو غموض، فلا تكون هذه النصوص شباكا أو شراكا يلقيها المشرع متصيدا باتساعها أو بخفائها من يقعون تحتها أو يخطئون مواقعها . وهى بعد ضمانة غايتها أن يكون المخاطبون بالنصوص العقابية على بينة من حقيقتها، فلا يكون سلوكهم مجافيا لها، بل اتساقا معها ونزولا عليها .

ثانيتهما: ومفترضها أن المرحلة الزمنية التى تقع بين دخول القانون الجنائى حيز التنفيذ وإلغاء هذا القانون، إنما تمثل الفترة التى كان يحيا خلالها، فلا يطبق على أفعال أتاها جناتها قبل نفاذه، بل يتعين أن يكون هذا القانون سابقا عليها La loi préalable . فلا يكون رجعيا، على أن يكون مفهوما أن القوانين الجنائية وإن كان سريانها على وقائع اكتمل تكوينها قبل نفاذها، غير جائز أصلا، إلا أن إطلاق هذه القاعدة يُفقدها معناها، ذلك أن الحرية الشخصية وإن كان يهددها القانون الجنائى الأسوأ، إلا أن هذا القانون يرعاها ويحميها إذا كان أكثر رفقا بالمتهم، سواء من خلال إنهاء تجريم أفعال أثمها قانون جنائى سابق، أو عن طريق تعديل تكييفها أو بنيان بعض العناصر التى تقوم عليها، بما يمحو عقوباتها كلية أو يجعلها أقل بأسا، وبمراعاة أن غلو العقوبة أو هوانها إنما يتحدد على ضوء مركز المتهم فى مجال تطبيقها بالنسبة إليه.

وحيث إن ما تقدم مؤداه، أن إنكار الأثر الرجعي للقوانين الجزائية، يفترض أن يكون تطبيقها في شأن المتهم مسيئا إليه، فإن كانت أكثر فائدة لمركزه القانوني في مواجهة سلطة الاتهام، فإن رجعيتها تكون أمراً محتوما. ومن ثم تكون أمام قاعدتين تجريان معا وتتكاملان: أولاهما: أن مجال سريان القانون الجنائي ينحصر أصلاً في الأفعال اللاحقة لنفاذه، فلا يكون رجعيا كلما كان أشد وقعا على المتهم. وثانيتهما :سريان القانون اللاحق على وقائع كان يؤثمها قانون سابق، كلما كان القانون الجديد أكثر يسراً. وتكامل هاتين القاعدتين مؤداه، أن ثانيتهما لاتعتبر استثناء من أولاهما، ولا هي قيد عليها، بل فرع منها ونتيجة حتمية لها . وكلتاهما معا تعتبران امتدادا لازما لقاعدة شرعية الجرائم والعقوباتLe prolongement nécessaire ، ولهما معا القيمة الدستورية ذاتها .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن القانون الجنائي، وإن اتفق مع غيره من القوانين في تنظيم علائق الأفراد بمجتمعهم وفيما بين بعضهم البعض، إلا أن هذا القانون يفارقها في اتخاذه العقوبة أداة لتقويم الأفعال التي يأتونها أو يدعونها بما يناقض أوامره أو نواهيه . وهو بذلك يتغيا أن يحدد - ومن منظور اجتماعي - مالا يجوز التسامح فيه من مظاهر سلوكهم، وأن يسيطر عليها بوسائل يكون قبولها اجتماعيا ممكنا، بما مؤداه أن الجزاء على أفعالهم لا يكون

مبررا، إلا إذا كان مفيدا من وجهة اجتماعية، فإذا كان مجاوزا تلك الحدود التى لا يكون معها ضروريا، غدا مخالفا للدستور.

وحيث إن هذا القضاء -وباعتباره معيارا للشرعية الدستورية للنصوص العقابية- مردد كذلك فيما بين الأمم المتحضرة، ومن بينها فرنسا التى أقر مجلسها الدستورى مبدأين فى هذا الشأن.

أولهما: أنه كلما نص القانون الجديد على عقوبة أقل قسوة من تلك التى قررها القديم، تعين أن تعامل النصوص القانونية التى تتغيا الحد من آثار تطبيق القانون الجديد فى شأن الجرائم التى تم ارتكابها قبل نفاذه، والتى لم يصدر فيها بعد حكم حائز لقوة الأمر المقضى، باعتبارها متضمنة إخلالا بالقاعدة التى صاغتها المادة ٨ من إعلان ١٧٨٩ فى شأن حقوق الإنسان والمواطن، والتى لا يجوز للمشرع على ضوئها أن يقرر للأفعال التى يؤثمها، غير عقوباتها التى تضبطها الضرورة بوضوح، فلا تجاوز متطلباتها

La loi ne doit établir que des peines strictement et évidemment nécessaires

ذلك أن عدم تطبيق القانون الجديد على الجرائم التى ارتكبها جناتها في ظل القانون القديم، مؤداه أن ينطق القاضى بالعقوبات التي قررها هذا القانون، والتى لم يعد لها – فى تقدير السلطة التشريعية التى أنشأتها – من ضرورة

(80-127DC, 19 et 20 janvier 1981, cons. 75, . Rec . p 15)

ثانيهما : أن تأثيم المشرع لأفعال بذواتها، لا ينفصل عن عقوباتها التي يجب أن يكون فرضها مرتبطا بمشروعيتها، وبضرورتها، وبامتناع رجعية النصوص العقابية التي قررتها كلما كان مضمونها أكثر قسوة، ودون ما إخلال بحقوق الدفاع التي تقارنها ولا تتعلق هذه الضوابط جميعها بالعقوبات التي توقعها السلطة القضائية فقط، ولكنها تمتد لكل جزاء يتمحض عقابا، ولو كان المشرع قد عهد بالنطق به إلى جهة غير قضائية

Une peine ne peut etre infligée qu a la condition que soient respectés le principe de légalité des délits et des peines, le principe de nécessité des peines, le princpe de non -rétroactivité de la loi pénale d incrimination plus sévere ainsi que le respect du principe des droits de la défense . Ces exigences concernent non seulement les peines prononcées par les juridictions répressives mais aussi toute sanction ayant le caractére d une punition meme si le législateur a Laissé Le soin de La prononcer a une autorité de nature non judiciaire . (88-248 DC , 17 Janvier 1989, cons. 53 a 42 , p . 18)

وحيث إن قضاء هذه المحكمة فى شأن كل قانون أصلح للمتهم يصدر بعد وقوع الفعل -وقبل الفصل فيه نهائيا- مؤداه أن سريان القانون اللاحق فى شأن الأفعال التى أثمها قانون سابق، وإن اتخذ من نص المادة (٥) من قانون العقوبات موطئا وسندا، إلا أن صون الحرية

الشخصية التى كفلها الدستور بنص المادة ٤١ منه، هى التى تقيم هذه القاعدة وترسيها بما يحول بين المشرع وتعديلها أو العدول عنها. ذلك أن مايعتبر قانونا أصلح للمتهم، وإن كان لايندرج تحت القوانين التفسيرية التى تندمج أحكامها فى القانون المفسر، وترتد إلى تاريخ نفاذه باعتبارها جزءا منه يبلور إرادة المشرع التى قصد إليها ابتداء عند إقراره لهذا القانون، إلا أن كل قانون جديد يمحو التجريم عن الأفعال التى أثمها القانون القديم، إنما ينشئ للمتهم مركزا قانونيا جديدا، ويقوض -من خلال رد هذه الأفعال إلى دائرة المشروعية - مركزا سابقا. ومن ثم يحل القانون الجديد – وقد صار أكثر رفقا بالمتهم وأعون على صون الحرية الشخصية التى اعتبرها الدستور حقا طبيعيا لا يمس – محل القانون القديم، فلا يتزاحمان أو يتداخلان، بل ينحى ألحقهما أسبقهما.

وغدا لازما بالتالى -وفى مجال إعمال القوانين الجنائية الموضوعية Les lois pénales de fond الأكثر رفقا بالمتهم -توكيد أن صون الحرية الشخصية من جهه، وضرورة الدفاع عن مصالح الجماعة وا لتحوط لنظامها العام من جهة أخرى، مصلحتان متوازيتان، فلا تتهادمان وصار أمراً مقضيا - وكلما صدر قانون جديد يعيد الأوضاع إلى حالها قبل التجريم – أن ترد لأصحابها تلك الحرية التى كان القانون القديم ينال منها، وأن يرتد هذا القانون على عقبيه، إعلاء للقيم التى انحاز إليها القانون الجديد، وعلى تقدير أن صونها لايخل بالنظام العام باعتباره مفهوما مرنا متطورا على ضوء مقاييس العقل الجمعى التى

لاينفصل القانون الأصلح عنها، بل يوافقها ويعمل على ضوئها، فلا يكون إنفاذه منذ صدوره إلا تثبيتا للنظام العام بما يحول دون انفراط عقده، بعد أن صار هذا القانون أكفل لحقوق المخاطبين بالقانون القديم وأصون لحرياتهم.

وحيث إن القوانين الجزائية التى نقارنها ببعض تحديدا لأصلحها للمتهم، تفترض اتفاقها جميعا مع الدستور، وتزاحمها على محل واحد، وتفاوتها فيما بينها فى عقوباتها، فلانغلب من صور الجزاء التى تتعامد على المحل الواحد، إلا تلك التي تكون فى محتواها أو شرائطها أو مبلغها Le contenu, Les modalités et Le quantum des peines أقل بأسا من غيرها، وأهون أثراً.

وحيث إن البين من النصوص التى أثم بها المشرع جريمة خلو الرجل فى نطاق العلائق الإيجارية -وبقدر اتصالها بالنزاع الراهن- أن إتيان الأفعال التى تقوم بها هذه الجريمة، ظل مشمولا بالجزاء الجنائى حتى بعد العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى صدر منظما بعض الأحكام الخاصة بالعلائق الإيجارية، ذلك أن هذا القانون، وإن نص على إلغاء العقوبات المقيدة للحرية التي فرضتها قوانين إيجار الأماكن السابقة على العمل بأحكامه، اتساقا مع اتجاهه إلى الحد من القيود التى أرهق بها المشرع مصالح المؤجر، إلا أنه استثنى من ذلك جريمة خلو الرجل، والجرائم المنصوص عليها فى المادة ٢٣ منه، مبقيا بذلك على عقوباتها.

وحيث إن القانون اللاحق -وهو القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦- أعاد من جديد تنظيم جريمة خلو الرجل فى شأن الأماكن التى حددتها مادته الأولى، مقررا سريان قواعد القانون المدنى -دون غيرها- عند تأجيرها واستغلالها، وملغيا كل قاعدة على خلافها، مؤكدا بذلك استئثار أصحابها بها، لتخرج هذه الأماكن بذلك من نطاق التدابير الاستثنائية التى درج المشرع على فرضها فى مجال العلائق الإيجارية، فلايكون تأجيرها إلا وفق الشروط التى تتطابق بشأنها إرادة مؤجريها مع من يتقدمون لطلبها، ولو كان من بينها تقاضى المؤجر لمبالغ خارج نطاق عقد الإيجار، أيا كان وصفها أو مقدارها أو سببها . وهو مايعني أن الضرورة الاجتماعية التى انطلق منها الجزاء المقرر بالقوانين السابقة فى شأن هذه الجريمة، قد أسقطتها فلسفة جديدة تبنتها الجماعة فى واحد من أطوار تقدمها، قوامها حرية التعاقد، فلا يكون الجزاء الجنائى -وقد لابس القيود التى فرضتها هذه القوانين على تلك الحرية- إلا منهدما بعد العمل بالقانون الجديد.

وحيث إن القول بأن لكل من قوانين إيجار الأماكن الصادرة قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، مجالا ينحصر فيه تطبيقها، وأنها جميعا تعتبر من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها، فلا يقيدها هذا القانون باعتباره تشريعا عاما.

مردود أولا: بأن القانون اللاحق تغيا أن يعيد العلائق الإيجارية إلى الأصل فيها، فلا تحكمها إلا حرية التعاقد التى يلازمها بالضرورة أن

يكون المتعاقدان على شروطهما التى يناقضها أن يكون الاتفاق على مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار -وهو جائز قانونا فى شأن الأماكن التى ينظمها القانون الجديد- سببا لتجريم اقتضائها. والأفعال التى أثمها القانون السابق بالشروط التى فرضها، هى ذاتها التي أطلق القانون الجديد الحق فيها، فلا يكون امتداده إليها إلا ضمانا لصون الحرية الشخصية التى منحها الدستور الرعاية الأوفى والأشمل توكيدا لقيمتها بل إن هذا القانون -وباعتباره أصلح للمتهم- يعتبر متمتعا بالقوة ذاتها التى كفلها الدستور لهذه الحرية، فلا يكون القانون السابق حائلا دون جريانها، بل منجرفا بها.

ومردود ثانيا: بأن التجريم المقرر بالقانون السابق، ارتبط بتدابير استثنائية قدر المشرع ضرورة اتخاذها خلال الفترة التى ظل فيها هذا القانون نافذا فإذا دل القانون اللاحق على انتفاء الضرورة الاجتماعية التى لايكون الجزاء الجنائى مبررا مع فواتها، فإن هذا القانون يكون أكثر ضمانا للحرية الشخصية التى كفل الدستور صونها.

ومردود ثالثا : بأن تأثيم المشرع لأفعال بعينها، قد يكون مشروطا بوقوعها فى مكان معين، كتجريم الأفعال التي يأتيها شخص داخل النطاق المكانى لمحمية طبيعية إضرارا بخصائصها أو بمواردها. وقد يؤثم المشرع أفعالا بذواتها، جاعلا من ارتكابها فى مكان محدد، ظرفا مشددا لعقوبتها، كالسرقة فى مكان مسكون أو معد للسكنى أو ملحقاتهما أو في محل للعبادة عدوانا على حرمتها ولا كذلك جريمة تقاضى المؤجر

لمبالغ خارج نطاق عقد الإيجار، ذلك أن وقوعها فى الأماكن التى أخضعها هذا القانون لحكمه، ليس شرطا لاكتمال أركانها، ولا ظرفا لازما لتغليظ عقوبتها، ولكنها تتحقق اتصالا بواقعة تأجيرها وبمناسبتها، ولمجرد أن المكان المؤجر لم يكن -عند العمل بالقانون الجديد- خاليا.

ومردود رابعا: بأن من غير المتصور أن يظل قائما، التجريم المقرر بالقانون السابق فى شأن تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار، إذا كانت الأماكن التى يشملها هذا القانون مؤجرة قبل نفاذ القانون الجديد، فإذا خلا مكان منها وقت سريان هذا القانون، تحرر المؤجر جنائيا من كل قيد يتعلق باقتضاء المؤجر لمبالغ خارج نطاق عقد الإيجار. وليس مفهوما أن يكون للفعل الواحد معنيان مختلفان، ولا أن تحتفظ الجريمة التى أنشاها القانون القديم بذاتيتها، وبوطأة عقوبتها، بعد أن جرد القانون الجديد الفعل الذى يكونها من الآثام التى احتضنها.

ومردود خامسا: بأن القانون الجديد صرح بإلغاء كل قانون يتضمن أحكاما تناقض تلك التى أتى بها، بما مؤداه اطراح النصوص المخالفة للقانون الجديد - فى شأن يتعلق بالتجريم - سواء تضمنها تنظيم عام أو خاص. ذلك أن القوانين لاتتنازع إلا بقدر تعارضها، ولكنها تتوافق من خلال وسائل متعددة يتصدرها - فى المجال الجنائى - القانون الأصلح للمتهم، فلا يكون نسيجها إلا واحدا. والجريمة التى

أنشأها القانون السابق هي ذاتها التي هدمها القانون الجديد . ووجودها وانعدامها متصادمان، فلا يستقيم اجتماعهما .

ومردود سادسا: بأن إعمال الأثر الرجعي للقانون الأصلح للمتهم يعتبر انحيازا من القاضي لضمانة جوهرية للحرية الشخصية، تبلورها السياسة العقابية الجديدة للسلطة التشريعية التي تتحدد على ضوء فهمها للحقائق المتغيرة للضرورة الاجتماعية. وهي بعد ضرورة ينبغي أن يحمل عليها كل جزاء جنائي، وإلا فقد علة وجوده.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكانت الواقعة محل الاتهام الجنائي لم تعد معاقباً عليها، فقد تعين الحكم بانتفاء مصلحة المدعي في الدعوى الماثلة، بعد أن غض المشرع بصره عن بعض التدابير الاستثنائية للعلائق الإيجارية التي انبنى التجريم عليها، وخرج من صلبها

وحيث إن قضاء هذه المحكمة باعتبار القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ أصلح للمتهم -وقد انبنى على التطبيق المباشر للقواعد الدستورية التي تناولتها على النحو المتقدم - فإن حكمها باعتبار هذا القانون كذلك، يكون متمتعاً بالحجية المطلقة التي أسبغها المشرع على أحكامها الصادرة في المسائل الدستورية، وملزماً بالتالي الناس كافة وكل سلطة في الدولة، بما في ذلك جهات القضاء على اختلافها.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى وبمصادرة الكفالة،

الحكم رقم (١٠)

دستورية المادتين ٨ و ٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، والمادتين ١٢ و ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٧ يونيه سنة ١٩٩٧ الموافق ٢ صفر سنة ١٤١٨ هـ.

أصدرت الحكم الآتى

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٦ لسنة ١٧ قضائية "دستورية "

المقامة من

السيد/ السعيد عبد المقصود المرسى

ضـــد

١ – السيد / رئيس الجمهورية

٢ - السيد / رئيس مجلس الشعب

٣ – السيد / رئيس مجلس الوزراء

٤ – السيد المستشار/ وزير العدل بصفتهم

٥ – السيد / أمل الدين محمد الموجى

٦ – السيد / رئيس مجلس مدينة دكرنس

٧– السيد / محافظ الدقهلية.

الإجراءات

بتاريخ ٢٣ مارس سنة ١٩٩٥، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا في ختامها الحكم بعدم دستورية المادتين ٨ و ٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، والمادتين١٢ و١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها .

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أنه بتاريخ ١٩٨٦/١٢/٢١ استأجر المدعى عليه الخامس من المدعى شقة بملكه الكائن بدكرنس بإيجار شهرى مقداره ستون جنيها • وإذ أخطر لجنة تقدير الإيجارات بشغله المكان المؤجر، وكانت هذه اللجنة قد حددت أربعين جنيها كأجرة لهذه العين، فقد قام كل من المدعى عليه الخامس والمدعى بالطعن على هذا القرار بالدعويين رقمى ٣٠٩ و ٣١٠ لسنة ١٩٩٣ مدنى كلى مساكن دكرنس طالبين إلغاءه، فقررت المحكمة ضم الدعويين ليصدر فيهما حكم واحد •

وبجلسة ١٩٩٤/١٢/٢٩ دفع المدعى بعدم دستورية المادتين ٨و٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادتين ١٢ و١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليهما، فقررت المحكمة تأجيل نظر الدعوى لجلسة ١٩٩٥/٣/٣٠ لتمكينه من إقامة الدعوى الدستورية، فأقام الدعوى الماثلة • وبجلسة ١٩٩٥/١٢/٢٨ قضت مأمورية دكرنس الكلية بوقف الدعوى تعليقا إلى حين الفصل في الدعوى الدستورية .

وحيث إن من المقرر أن شرط المصلحة الشخصية المباشرة يتغيا أن تفصل المحكمة الدستورية العليا في الخصومة الدستورية من جوانبها العملية وليس من معطياتها النظرية وهو كذلك يقيد تدخلها في هذه

الخصومة، فلا تفصل في غير المسائل الدستورية التي يؤثر الحكم فيها على النزاع الموضوعي. ويتحدد مفهوم هذا الشرط باجتماع عنصرين :

أولهما: أن يقيم المدعي -وفي حدود الصفة التي اختصم بها النص المطعون فيه - الدليل على أن ضررا واقعيا - اقتصاديا أو غيره - قد لحق به، سواء أكان مهدداً بهذا الضرر، أم كان قد وقع فعلا •ويتعين دوما أن يكون الضرر المدعى به مباشرا، منفصلا عن مجرد مخالفة النص المطعون فيه للدستور، مستقلا بالعناصر التي يقوم عليها، ممكنا تصوره ومواجهته بالترضية القضائية، تسوية لآثاره.

ثانيهما: أن يكون هذا الضرر عائدا إلى النص المطعون فيه، وليس ضررا متوهما أو منتحلا أو مجهلا، فإذا لم يكن هذا النص قد طبق أصلا على من ادعى مخالفته للدستور؛ أو كان من غير المخاطبين بأحكامه؛ أو كان الإخلال بالحقوق التي يدعيها لايعود إليه؛ دل ذلك على انتفاء المصلحة الشخصية المباشرة، ذلك أن إبطال النص التشريعي في هذه الصور جميعها لن يحقق للمدعي أية فائدة عملية يمكن أن يتغير بها مركزه القانوني بعد الفصل في الدعوى الدستورية، عما كان عليه قبلها.

وحيث إن تقرير الخبير المنتدب من قبل محكمة الموضوع بجلسة ١٩٩١/١/١٦، أفاد بأن المبنى الذي تقع فيه الشقة موضوع التداعي قد أقيم خلال عامي ٦٩ و١٩٧٠؛ وكان ما ادعاه المدعي من أنه أدخل تحسينات عليها في وقت لاحق، قد حدا بمحكمة الموضوع إلى

ندب خبير آخر لمباشرة المأمورية التي بينها الحكم؛ وكان هذا الخبير قد أعد تقريرا خلص فيه إلى أن العقار أقيم وقت العمل بأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ؛ وكان المدعى يتغيا إبطال العمل بقرار لجنة تحديد الإيجارات في شأن عين التداعى؛ فإن مصلحته الشخصية المباشرة تتحدد بالأحكام المنصوص عليها في المادتين ٨ و٩ من هذا القانون في شأن ضوابط تحديد الأجرة، ولاشأن لها بالتالي بالمادتين ١٢ و١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر اللتين ينحصر مجال تطبيقهما في تلك المبانى التي تنشأ بعد العمل بهذا القانون.

وحيث إن المادة ٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، المعدل بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٧٠ تنص على أن "تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص تتكون من اثنين من المهندسين وأحد العاملين من المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يرشحهما الاتحاد الاشتراكي العربي يكون أحدهما من بين ملاك العقارات المبنية بالمدينة أو القرية وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين.

ويشترط لانعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد عضوى الاتحاد الإشتراكى العربى، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح رأى الجانب الذي منه الرئيس.

ويصدر وزير الإسكان والمرافق قرارا بالقواعد والإجراءات التي تنظم أعمال هذه اللجان".

و تنص المادة ٩ من ذات القانون على أن "على مالك البناء في موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار عن أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الإشغال، أن يخطر اللجنة المشار إليها في المادة السابقة والتي يقع في دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء وترخيص المبانى وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر. وتنظم اللائحة التنفيذية إجراءات إخطار المالك والمستأجر للجنة ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية"

وحيث إن المدعى ينعى على النصين المطعون عليهما، مخالفتهما للمواد ٢ و٨ و ٣٤ و٤٠ من الدستور وذلك من وجهين :

أولهما: أن هذين النصين يحولان دون تحديد أجرة الأعيان وفقا لإرادة المتعاقدين ويجيزان بالتالي تعديل الأجرة التي تراضيا عليها ونقضها بغير إرادتيهما، وهما بذلك يناهضان مبادئ الشريعة الإسلامية التي تقضى بأن العقد شريعة المتعاقدين

ثانيهما: إخلالهما بمبدأي تكافؤ الفرص ومساواة المواطنين أمام القانون؛ ونكولهما كذلك عن الحماية التي كفلها الدستور للملكية الخاصة؛ ذلك أنهما يعطيان المستأجر حق طلب لجنة تحديد الإيجارات في أى وقت، ولا يفرضان عليه بالتالي حدا زمنيا يزول بانتهائه هذا الحق لمجرد أن العقار أنشئ في تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه ويظل هذا الحق متحررا من قيد الزمان حتى لوتم التعاقد وقت العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر التي لا تجيز للجان تحديد الأجرة أن تباشر عملها بعد مضى أكثر من تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو شغل العين فعليا وتلك تفرقة لا مبرر لها بين المباني التي أنشئت بعد العمل بهذا القانون، وتلك التي أقيمت قبل نفاذه؛ ومؤداها زعزعة المراكز القانونية التي تكونت عند العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه، إذ تستطيع هذه اللجان خفض الأجرة المتفق عليها في أى وقت إذا طلب المستأجر تدخلها.

وحيث إن قالة مخالفة النصين المطعون عليهما للمادة الثانية من الدستور مردودة بأن قضاء هذه المحكمة مطرد على أن حكم هذه

المادة – بعد تعديلها في ٢٢ مايو سنة ١٩٨٠ –يدل على أن الدستور– واعتبارا من تاريخ العمل بهذا التعديل – قد أتى بقيد على السلطة التشريعية مؤداه تقيدها – فيما تقرره من النصوص القانونية – بمراعاة الأصول الكلية للشريعة الإسلامية، إذ هى جوهر بنيانها وركيزتها، وقد اعتبرها الدستور أصلا ينبغى أن ترد إليه هذه النصوص، فلاتتنافر مع مبادئها المقطوع بثبوتها ودلالتها، وإن لم يكن لازما استمداد تلك النصوص مباشرة منها، بل يكفيها ألا تعارضها، ودون ما إخلال بالقيود الأخرى التي فرضها الدستور على السلطة التشريعية في ممارستها لاختصاصاتها الدستورية • ومن ثم لاتمتد الرقابة على الشرعية الدستورية التي تباشرها هذه المحكمة في مجال تطبيقها للمادة الثانية من الدستور، لغير النصوص القانونية الصادرة بعد تعديلها • ولاكذلك نص المادتين ٨ و ٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين المطعون عليهما، والتي لم يلحقهما تعديل بعد نفاذ المادة الثانية من الدستور، ومن ثم ينأيان عن الرقابة التي تباشرها هذه المحكمة في شأن تطابق التشريعات المعمول بها مع القواعد الكلية للشريعة الإسلامية .

وحيث إن السلطة التي يملكها المشرع في مجال تنظيم الملكية لضبطها وفقا لوظيفتها الاجتماعية، حدها قواعد الدستور؛ وكان الحق في استعمال الشئ المؤجر من عناصرها؛ وكان تنظيم العلائق الإيجارية لا يجوز أن يخل بالتوازن بين أطرافها؛ فقد غدا مخالفا للدستور، أن يكون

إطارها العام ، مؤديا إلى انتقال الأعيان موضوعها إلى آخرين انتقالاً نهائيا ومؤبدا متضمنا خروج بعض مصادر الثروة من أصحابها لفائدة أغيار يباشرون على الأعيان المؤجرة سيطرة فعلية وكاملة لا تزول أبدا وهو ما يعتبر اقتحاما ماديا لها، ولو ظل سند ملكيتها بيد من يملكونها ولا يجوز كذلك أن يكون التنظيم التشريعي لحق الملكية، منتهيا إلى الانحدار بقيمتها بصورة ملحوظة تفقد بها كثيرا من مقوماتها بما يلحق بها أضرارا اقتصادية لا يجوز التسامح فيها.

ويتعين بالتالي – وفي مجال تقييم النصوص القانونية التي تنظم العلائق الإيجارية – النظر إلى الآثار التي رتبتها على الحقوق التي كفلها الدستور، وبمراعاة أن كل تنظيم للملكية لا يجوز أن يصل مداه إلى حد أخذها وانتزاعها – من ثم – من أصحابها.

وحيث إن حرية التعاقد، قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صونا للحرية الشخصية التي لا يقتصر ضمانها على تأمينها ضد صور العدوان على البدن، بل تمتد حمايتها إلى أشكال متعددة من إرادة الاختيار وسلطة التقرير التي يملكها كل شخص، فلا يكون بها كائنا يُحمل على مالا يرضاه، بل بشرا سويا • بيد أن حرية التعاقد هذه التي تعتبر في القضاء المقارن حقا طبيعيا؛ ولازما كذلك لكل إنسان تطويرا لإرادة الخلق والإبداع؛ وانحيازا لطرائق في الحياة يختارها، ويكون بها أكثر اطمئنانا لغده؛ يستحيل وصفها بالإطلاق، بل يجوز فرض قيود عليها وفق أسس موضوعية تكفل متطلباتها دون زيادة أو نقصان، فلا تكون حرية التعاقد

بذلك إلا حقا موصوفا A qualified right ذلك أن الحرية الشخصية لا يكفلها انسيابها دون عائق، ولا جرفها لكل قيد عليها، ولا علوها على مصالح ترجحها، وإنما يدنيها من أهدافها قدر من التوازن بين جموحها وتنظيمها؛ بين تمردها على كوابحها والحدود المنطقية لممارستها؛ بين مروقها مما يحد من اندفاعها، وردها إلى ضوابط لايمليها التحكم • وفي إطار هذا التوازن، تتحدد دستورية القيود التي يفرضها المشرع عليها، تقديرا بأن الحرية الشخصية ليس لها من نفسها مايعصمها مما يكون ضروريا لتنظيمها، وأن تعثرها لايكون إلا من خلال قيود ترهقها دون مقتض.

وحيث إن من المقرر كذلك أن حرية التعاقد فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية، فإنها كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية؛ وذلك بالنظر إلى الحقوق التي ترتبها العقود فيما بين أطرافها، أيا كان المدين بأدائها • ولئن جاز القول بأن تأمين الجماعة لمصالحها في مجال الصحة والأمن ودعم آدابها ورخائها العام، قد يقتضيها إلغاء عقود لا اعتبار لها، كتلك التي تدعو للجريمة وتنظمها؛ أو تعرقل دون حق تدفق التجارة في سوق مفتوحة تحكمها قوانين العرض والطلب؛ وكانت السلطة التشريعية وإن ساغ لها استثناء أن تتناول أنواعا من العقود لتحيط بعض جوانبها بتنظيم آمر يكون مستندا إلى مصلحة مشروعة ؛ إلا أن هذه السلطة ذاتها لا يسعها إنهاء العمل بعقود صحيحة دخل أطرافها فيها وفق أحكام القوانين المعمول بها عند إبرامها، مالم

يكن تدخلها على هذا النحو مقترنا بتعويض يقابل الحقوق التي رتبتها، ويتكافأ معها.

وحيث إن البين من أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، أن الأماكن التي يسرى عليها، هي تلك التي رخص في إقامتها وقت العمل بالأحكام التي تضمنها في ١٩٦٩/٨/١٨ - وكان تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون - وعلى ماتنص عليه المادة ٨ - تتولاه لجان إدارية يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص؛ وكان هذا القانون قد حدد كذلك شروط صحة انعقادها، وأحال في تنظيم عملها إلى قرار يصدر بذلك عن وزير الإسكان والمرافق؛ وكان ماتغياه المشرع من تنظيم هذه اللجان وتقرير اختصاصها بتحديد الأجرة، هو أن يحيطها بقواعد وإجراءات ميسرة تضبط عملها، وبمراعاة ألا يكون تقديرها لهذه الأجرة نهائيا، بل تجوز مراجعتها فيه عن طريق الطعن في قراراتها أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر؛ فإن حق التقاضي بشأنها يكون مكفولا.

وحيث إن المشرع لم يطلق للجان تحديد الأجرة، حرية تقديرها وفق إرادتها، وإنما الزمها بأن ترد هذا التقدير إلى أسس موضوعية لا تريم عنها أو تنحيها، هي تلك التي حددتها المواد ١٠ و١١ و١٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه، والتي توخى بها المشرع تقديرا عادلا ومتوازنا لتحديد أجرة المباني التي تسرى عليها أحكام هذا القانون،

ويندرج تحت هذه الأسس - التي أدركها المؤجر حين شرع في تشييد مبناه - أن يكون عائد استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والبناء؛ ومقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣٪ من قيمة المباني؛ وأن تقدر قيمة المباني وفقا لسعر السوق عند إنشائها؛ وقيمة الأرض بمثل ثمنها عند البناء، مع جواز إعادة النظر في هذا التقدير عند تعلية المباني الأصلية بعد خمس سنوات من تاريخ إحداثها، وبقصد تحديد أجرة المباني المستجدة فقط .

وهذه الأسس جميعها، وغيرها مما فصلته المواد ١٠ و١١ و١٢ من ذلك القانون، هى التي تراقبها المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر، تحريا لتقيد اللجان الإدارية بها، فلا يكون تقديرها للأجرة مجاوزا لها، سواء بزيادتها أو خفضها عن الحدود التي ضبطها المشرع بها.

وحيث إن ما ينعاه المدعى من أن النصين المطعون عليهما قد أهدرا الأجرة الاتفاقية التي قبلها الطرفان المتعاقدان، مردود بأن المشرع - وبما لامخالفة فيه للدستور - لم يجعل لإرادة المتعاقدين شأناً في تقدير هذه الأجرة، بل ضبطها بقواعد آمرة . ولا يعدو كل اتفاق على مقدار الأجرة، أن يكون تحديدا مبدئيا لمبلغها، لا يبطل عمل القواعد الآمرة ولا يقفها، بل تظل هذه القواعد وحدها إطارا نهائيا لتقديرها .

ولا يجوز بالتالي القول بأن المشرع عدل بهذه القواعد الآمرة، عقداً نشأ صحيحا وفقا لأحكام القوانين المعمول بها • بل الصحيح أن

العقد أبرم عند نفاذ القواعد الآمرة - وعلى خلافها - ويتعين بالتالي أن يُرد إلى أحكامها.

وحيث إن القول بأن المستأجر يستطيع أن يزعزع الأجرة المتفق عليها إذا طلب من اللجان في أى وقت أن تتدخل لتقديرها، مردود أولا : بأن مالك البناء يلتزم وفقا لنص المادة ٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه - وفي موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار عن أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة - أن يخطر اللجنة المشار إليها في المادة الثانية من هذا القانون، والتي يقع في دائرتها المبنى، لتقوم بتحديد أجرته، وتوزيعها على وحداته • فإن لم يفعل، وقعت عليه تبعة هذا الإهمال.

ومردود ثانيا : بأن اللجان المنصوص عليها في المادة الثانية من القانون، يجوز أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية

وحيث إن القول بإخلال المشرع بمبدأ المساواة أمام القانون، تأسيسا على أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، لم يجز للمستأجر أن يطلب من اللجان الإدارية التي نص عليها تقدير الأجرة إلا خلال ميعاد محدد، خلافا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المطعون على بعض نصوصه، والذي أطلق حق المستأجر في طلب تدخل هذه اللجان في أى وقت يراه؛ مردود

أولا: بأن لكل من هذين القانونين مجال تطبيق، فلا يختلط زمن سريانهما، بل ينفصلان كلية فيما تضمناه من أحكام قدرها المشرع بالنسبة إلى كل منهما على ضوء الأوضاع القائمة عند إقراره.

ومردود ثانيا: بأن الملكية الخاصة لم تعد حقا مطلقا، بل يجوز تنظيمها بما يكفل أداءها لوظيفتها الاجتماعية التي تتحدد في نطاق العلائق الإيجارية بمراعاة خصائص الأعيان المؤجرة وزمن إنشائها، وطبيعة المصالح التي تتزاحم من حولها، وضرورة موازنتها بما يكفل التوفيق بينها على ضوء استشراء أزمة الإسكان، وحدة تفاقمها في زمن معين • وقد نظم القانون المطعون فيه – وفي مجال الأعيان التي سرى عليها – حقوق المؤجرين جميعهم وفقا لأسس موحدة لا تمييز فيها بين بعضهم البعض، وانتظمتهم بالتالي القواعد ذاتها في شأن تقدير أجرة هذه الأعيان .

ومردود ثالثا : بأن التباين في المراكز القانونية، يفترض تغايرها ولوفي بعض العناصر التي تقوم عليها ولا تتحد المراكز القانونية في بنيانها إلا إذا نشأ كل منها وفقا للأسس الموضوعية ذاتها التي ضبطها بها القانون الذي أحدثها ولا شأن لتجانسها أو تنافرها بالتالي بقانون لاحق عليها منقطع الصلة بها .

وحيث إن ما ينعاه المدعي من مخالفة النصين المطعون عليهما لمبدأ تكافؤ الفرص، مردود: بأن الفرص التي يستنهضها هذا المبدأ، هي تلك التي تتعهد الدولة بتقديمها، ويفترض ذلك بالضرورة أن تكون هذه

الفرص محدودة عددا، وأن من يطلبونها يتزاحمون فيما بينهم للنفاذ إليها، وأن ترتيبهم على ضوء أجدرهم بالحصول عليها، يقتضى تحديد شروطها الموضوعية وفق ضوابط يمليها التبصر والاعتدال؛ وكانت القواعد التي قررها المشرع في شأن تقدير الأجرة، سواء من حيث اللجان التي تتولاها، أو الأسس الموضوعية التي تطبقها في مجال تحديد مقدارها، لا تتصل بفرص قائمة يجرى التزاحم عليها، فإن قالة الإخلال بمبدأ تكافؤ الفرص، لا يكون لها من سند

وحيث إن النصين المطعون عليهما، لا يناقضان حكما آخر في الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى وبمصادرة الكفالة وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر رئيس المحكمة

الحكم رقم (١١)

عدم دستورية ما نصت عليه المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن "وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار، إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه للعين أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل"

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٢ أغسطس سنة ١٩٩٧م الموافق ٢٨ ربيع الأول١٤١٨ هـ•

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١١٦ لسنة ١٨ قضائية "دستورية"

المقامة من

١ – السيد / محمد حسين مصطفى

٢ – السيد / هانى حسين مصطفى

٣ - السيدة / أميرة حسين مصطفى

٤ – السيدة / نفيسة حسين مصطفى

٥ – السيدة / زينب حسين مصطفى

٦ – السيدة / وجيهة حسين مصطفى

٧ – السيدة / شهيرة حسين مصطفى

٨ – السيدة / رشيقة حسين مصطفى

ضـــــــد

١ – السيد / رئيس الجمهورية

٢ – السيد / رئيس مجلس الشعب

٣ - السيد / رئيس مجلس الوزراء

٤ – السيد / وزير العدل

٥ – السيدة / عزة أحمد السيد أبو حسين

٦ – السيد / عبد المنعم مصطفى اسماعيل الشوربجى

الإجراءات

بتاريخ ٢٤ أكتوبر سنة ١٩٩٦، أودع المدعون صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبين الحكم بعدم دستورية المادة (٢٩)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وذلك فيما تضمنته من سريانها على أقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى •

بعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها •

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل فى أن المدعين سبق أن حكم لصالحهم فى الدعوى رقم ١١٤٠١ لسنة ١٠٩ قضائية استئناف القاهرة – بفسخ عقد إيجار شقة يملكونها بالعقار رقم ٤٨٠ شارع الأهرام قسم الجيزة، كانت مؤجرة منهم للسيد / فؤاد أحمد حسنى، ومن ثم فقد أقاموا الدعوى رقم ٣٤٠ لسنة ١٩٩٤ – أمام محكمة الجيزة الابتدائية – دائرة الإيجارات – ضد المدعى عليهما الخامسة والسادس بطلب إخلائهما منها تأسيسا لحيازتهما لها بطريق الغصب، إلا أن المدعى عليها الخامسة أقامت أثناء تداول الدعوى المذكورة - دعوى فرعية بطلب امتداد عقد إيجار الشقة – محل المنازعة – لها، بصفتها شقيقة للمستأجر الأصلى وإذ قضى فى الدعوى الأصلية برفضها، وفى الدعوى الفرعية بامتداد عقد الإيجار

للمدعى عليها الخامسة، فقد طعن المدعون على هذا الحكم بالاستئناف رقم ٥٧٠٤ لسنة ١١٢ قضائية استئناف القاهرة، ودفعوا – أثناء نظر استئنافهم – بعدم دستورية المادة (١/٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وذلك فيما تضمنته من امتداد عقد الإيجار للأقارب نسبا حتى الدرجة الثالثة.

وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع بعدم الدستورية، فقد صرحت للمدعين برفع دعواهم الدستورية، فأقاموا الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – وعلى ضوء قضاء المحكمة الدستورية العليا فى الطعون أرقام ٦ لسنة ٩ قضائية و ٤ لسنة ١٥ قضائية و ٣ لسنة ١٨ قضائية و ٤٤ لسنة ١٧ قضائية " دستورية " – أصبحت تقرأ – وبقدر تعلق أحكامها بالأماكن المؤجرة لأغراض السكنى – على النحو الآتى:

"مع عدم الإخلال بحكم المادة (٨) من هذا القانون، لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين، إذا بقى فيها زوجته أو أولاده أو أى من والديه الذين كانو يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين، أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل

وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق فى الاستمرار فى شغل العين، ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد "

وحيث إن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاص بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، قد نص فى المادة (١٨) منه على أنه "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان، ولو انتهت المدة المتفق عليها إلا لأحد الأسباب الآتية:

(ج) إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير إذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأصلى، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا، وذلك دون إخلال بالحالات التى يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا، أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن، أو تركه لذوى القربى وفقا لأحكام المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وحيث إن القاعدة التى أرستها المادة (١٨) المشار إليها، وإن دلت على جواز إخلاء العين المؤجرة للسكنى إذا تخلى المستأجر الأصلى عنها للغير، إلا أن هذه المادة ذاتها، تورد استثناء من تلك القاعدة مؤداه امتناع إخلائها كلما تركها هذا المستأجر لصالح الأقرباء الذين عينتهم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وبالشروط التى حددتها • متى كان ماتقدم، فإن نطاق الطعن الماثل لا ينحصر فيما قررته

المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، من استمرار عقد إيجار العين المؤجرة لصالح أقرباء المستأجر الأصلى نسبا بعد أن تخلى عنها، وإنما يمتد هذا النطاق كذلك إلى الأحكام ذاتها التى تبنتها المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، لصالح هذه الفئة عينها.

وحيث إن مؤدى النص المطعون فيه – فيما قرره من أحكام تتعلق بالأعيان المؤجرة لأغراض السكنى – أنه فيما عدا أبناء المستأجر الأصلى أو والديه الذين لا تنتهى بالنسبة إليهم الإجارة التى عقدها إذا توفى أو تخلى عن سكنه، بل يكون سريانها لصالحهم نافذا فى حق المؤجر أيا كانت مدة إقامتهم فى هذا السكن مع ذلك المستأجر • فإن غيرهم من أقرباء هذا المستأجر نسبا لايبقون فى هذه العين بعد وفاة مستأجرها الأصلى أو تخليه عنها – وبوصفهم كذلك مستأجرين لها – إلا بشرطين : أولهما : أن تكون قرابتهم نسبا لهذا المستأجر حتى الدرجة الثالثة • وثانيهما : أن تكون إقامتهم مع المستأجر الأصلى فى العين التى كان يشغلها مستقرة لايتخللها انقطاع غير عارض، مع اقترانها بقصد الاستيطان، فلايشوبها غموض أو يداخلها خفاء، توقيا لالتباس أمرها على المؤجر ؛ وبشرط أن تستطيل إقامتهم فيها – بأوصافها تلك – إلى سنة على الأقل سابقة على وفاة مستأجرها الأصلى أو تخليه عن سكنه، أو لمدة تماثل تلك التى شغل خلالها هذا السكن، أيتهما أقل •

وحيث إن المدعين ينعون على النص المطعون فيه - فى النطاق المتقدم – مخالفته المادة الثانية من الدستور تأسيسا على أن فقهاء

الشريعة الإسلامية مجمعون على أن عقد الإيجار لا يكون إلا موقوتا، فلا يتأبد ولا يجوز بالتالى حمل المؤجر على تأجير العين بعد انتهاء مدة إجارتها، ولا أن يمتد هذا العقد إلى شخص يعد غريبا عن الإجارة ولا يتصور أن يقحم عليها •

وقد أخل النص المطعون فيه كذلك بالحدود التى ينبغى أن يتم تنظيم الملكية فى نطاقها، وجاء مخالفا بالتالى لأحكام المواد (٧، ٣٢، ٣٤) من الدستور.

وحيث إن علو بعض النصوص القانونية على بعضها، يفيد بالضرورة تدرجها فيما بينها وفق ترتيبها، فلايكون أدناها مقيدا لأعلاها، بل دائرا فى إطاره • ولاكذلك النصوص التى ينتظمها الدستور، إذ تتحد جميعها فى قوتها ومنزلتها ومدارجها، وتتساند كذلك فيما بينها، منشئة من مجموعها تلك الوحدة العضوية التى تضمها، وتحقق تماسكها، وتكفل انصرافها إلى الأغراض التى ربطها الدستور بها، فلاتتنافر توجهاتها، وإنما تعمل جميعها فى إطار منظومة واحدة تتناغم قيمها وثوابتها، فلايكون بعضها لبعض نكيرا •

وحيث إن النصوص التى ينتظمها الدستور، تتوخى أن تحدد لأشكال من العلائق الاجتماعية والاقتصادية جانبا من مقوماتها، ولأنماط من التطور روافدها وملامحها ؛ ولحقوق المواطنين وحرياتهم تلك الدائرة التى لايجوز اقتحامها • ولايتصور أن تكون نصوص الدستور - وتلك غاياتها - مجرد تصور لقيم مثالية ترنو الأجيال إليها، ولاتعبيرا فى

الفراغ عن آمال ترجوها وتدعو إليها، بل تتمحض عن قواعد قانونية تتسم بانتفاء شخصيتها، ولايجوز بالتالى تجريدها من آثارها، ولاإيهانها من خلال تحوير مقاصدها، بعد أن أقام الدستور من النصوص التى تضمنها، بنيانا مجتمعيا متكاملا لاتنفصل أجزاؤه عن بعضها البعض • بل إن صدارة هذه النصوص على ماسواها من القواعد القانونية، يعليها فوقها، ويقدمها عليها ويدنيها لها ؛ وهو مايعنى ضرورة التقيد بها وإنفاذ محتواها •

وحيث إن الدستور لايدعو بالنصوص التى يتضمنها، لأمر يكون مندوبا، بل يقرر بها مايكون لازما، فلايكون المشرع بالخيار بين تطبيقها أو إرجائها، بل يتقيد بها بالضرورة فلايتخطاها أو يميل انحرافا عنها • كذلك فإن القيود التى يفرضها الدستور على المشرع، هى التى تحدد نطاق السلطة التقديرية التى يملكها فى موضوع تنظيم الحقوق، فلاتكون ممارستها انفلاتا من كوابحها، أو إخلالا بضوابط تنظيمها • ومن غير المتصور أن يكون التقيد بنصوص الدستور عائدا لمحض تقدير المشرع، ومحددا على ضوء المصالح التى يستنسبها، ذلك أن القيد – فى تطبيق أحكام الدستور – تعبير عن إرادة أعلى هى التى تستند السلطتان التشريعية والتنفيذية إليها فى تأسيسها، فإذا نشأتا وفق الدستور، فذلك لتباشر كلا منهما وظيفتها فى الحدود التى رسمها، فلاتتحلل إحداهما منها، وإلا كان ذلك تمردا من جانبها على ضوابط حركتها التى استقام بها بنيانها •

وحيث إن العدالة الاجتماعية وإن كانت من القيم التى تبناها الدستور، إلا أن مفهومها لايناقض بالضرورة حق الملكية، ولا يجوز أن يكون عاصفا بفحواه، وعلى الأخص فى نطاق العلائق الإيجارية التى تستمد مشروعيتها الدستورية من التوازن فى الحقوق التى كفلها المشرع لأطرافها • ذلك أن الملكية - بما يتفرع عنها من الحقوق -ينبغى أن تخلص لأصحابها، فلا يَنْقَضُّ المشرع على أحد عناصرها، ليقيم بنيانها على غير القواعد التى تتهيأ بها لوظيفتها الاجتماعية أسبابها • ولئن جاز القول بأن لكل حق وظيفة يعمل فى إطارها ليتحدد مداه على ضوئها، إلا أن لكل حق كذلك دائرة لايجوز اغتيالها حتى يظل الانتفاع به ممكنا• وكلما فرض المشرع على الحق قيودا جائرة تنال من جدواه، فلايكون بها إلا هشيما، فإن التذرع بأن لهذه القيود دوافعها من وظيفته الاجتماعية، يكون لغوا •

وحيث إن التكامل بين النصوص الدستورية، مؤداه امتناع تعارضها وتماحيها، وتجانسها لاتهاترها، ضمانا لتحقيق المقاصد التى ترتبط بها، فلايكون أحدها ناسخا لسواه • وماقرره الدستور من تأسيس النظام الاشتراكى الديموقراطى على الكفاية والعدل، وبناء مصر لمجتمعها على ضوء التضامن الاجتماعى، لايعنى الإخلال بالملكية الخاصة أو نقض حرمتها بما مؤداه أن تنظيم المشرع للعلائق الإيجارية - لايجوز أن يعطل حق من يملكون الأعيان المؤجرة فى استغلالها أو استعمالها، ولا أن يحيط هذا الحق بتلك القيود التى تخرج بها الإجارة عن حقيقتها، وإلا

كان ذلك تسلطا على الملكية بما يخل بخصائصها، وبالأغراض التى توخاها الدستور من صونها، وهى بعد أغراض لايسقطها التضامن الاجتماعى أويجبها، بل يشد عضدها ويدعمها • تقديرا بأن هذا التضامن - فى محتواه ومقاصده - لايعدو أن يكون سلوكا ومناهج للعمل تتخذ أشكالا من التعاون تقيمها بين المواطنين ؛ وصورا من التراحم تكفل تقاربهم وتستنهض إيمانهم بوحدة مصالحهم، وتردهم جميعا إلى كلمة سواء يتعايشون معها، فلايتنازعون هضما للحقوق، بل يتناصفون لإرسائها، والتقيد بالحدود التى رسمها الدستور لممارستها •

وحيث إن من المقرر قانوناً - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - أن حق الملكية - وباعتباره منصرفاً محلاً إلى الحقوق العينية والشخصية جميعها، وكذلك إلى حقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية -نافذ فى مواجهة الكافة ليختص صاحبها دون غيره بالأموال التى يملكها وتهيئة الانتفاع المفيد بها، لتعود إليه ثمارها وملحقاتها ومنتجاتها ؛ وكان صون حرمتها مؤداه ألا تزول الملكية عن ذويها بانقطاعهم عن استعمالها ؛ وألا يجردها المشرع من لوازمها؛ أو يفصل عنها بعض الأجزاء التى تكونها ؛ أو ينال من أصلها أو يعدل من طبيعتها؛ أو يقيد من مباشرة الحقوق التى تتفرع عنها فى غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية؛ وكان لايجوز كذلك أن يتذرع المشرع بتنظيمها لتقويض محلها ؛ فإن إسقاط الملكية عن أصحابها أو سلب غلتها - سواء كان ذلك بطريق

مباشر أو غير مباشر – يعتبر عدواناً عليها يناقض ماهو مقرر قانونا من أن الملكية لاتزول عن الأموال محلها، إلا إذا كسبها أغيار وفقاً للقانون •

وحيث إن السلطة التقديرية التى يملكها المشرع فى موضوع تنظيم الحقوق، لازمها أن يفاضل بين بدائل متعددة مرجحاً من بينها مايراه أكفل لتحقيق المصالح المشروعة التى قصد إلى حمايتها • إلا أن الحدود التى يبلغها هذا التنظيم لايجوز بحال أن ينفلت مداها إلى مايعد أخذاً للملكية من أصحابها A taking of property سواء من خلال العدوان عليها بمايفقدها قيمتها، أو عن طريق اقتحامها ماديا بل إن اقتلاع المزايا التى تنتجها، أو تهميشها مؤداه سيطرة آخرين فعلا عليها،Physical appropriation ، أو تعطيل بعض جوانبها •

وحيث إن المشرع وإن قرر فى مجال تنظيم العلائق الإيجارية، من النصوص القانونية ماارتآه كافلا للتوازن بين أطرافها، إلا أن هذا التوازن لايجوز أن يكون صوريا أو منتحلا وكلما كان هذا التنظيم متحيفا، بأن مال بالميزان في اتجاه أحد أطرافها تعظيما للحقوق التى يدعيها أو يطلبها، كان ذلك انحرافا عن إطارها الحق، أو نكولا عن ضوابط ممارستها، فلا يستقيم بنيانها • ويقع ذلك بوجه خاص إذا كان تنظيم المشرع للحق فى استعمال الشئ – وهو أحد عناصر حق الملكية – مدخلا لإثراء مستأجر العين، وإفقار مالكها . وحيث إنه فضلا عما تقدم، لايجوز أن يحصل المستأجر من خلال الإجارة، علي حقوق لا يسوغها مركزه القانونى فى مواجهة المؤجر، وإلاحض تقريرها على الانتهاز،

وكان قرين الاستغلال، إذ ليس من المتصور أن يكون مغبون الأمس – وهو المستأجر – غابنا، ولا أن يكون تدخل المشرع شططا قلبا لموازين الحق والعدل، فلاتتوافق – فى إطار العلائق الإيجارية – مصالح طرفيها اقتصاديا، بل يختل التضامن بينهما اجتماعيا، ليكون صراعهما بديلا عن التعاون بينهما .

كذلك لا يجوز أن يتحول حق المستأجر فى استعمال العين – وهو حق مصدره العقد دائما حتي مع قيام التنظيم الخاص للعلائق الإيجارية وتحديد أبعادها بقوانين استثنائية - إلى نوع من السلطة الفعلية يسلطها المستأجر مباشرة على الشئ المؤجر، مستخلصا منه فوائده دون تدخل من المؤجر، إذ لو جاز ذلك، لخرج هذا الحق من إطار الحقوق الشخصية، وصار مشبها بالحقوق العينية، ملتئما مع ملامحها •وهو ما يناقض خصائص الإجارة باعتبارأن طرفيها – وطوال مدتها – على اتصال دائم مما اقتضى ضبطها تحديداً لحقوقهما وواجباتهما، فلا يتسلط أغيار عليها انتهازا وإضرارا بحقوق مؤجرها، متدثرين فى ذلك بعباءة القانون • ولأنها – فوق هذا –لا تقع على ملكية الشيء المؤجر، بل تنصب على منفعة يدرها، مقصودة فى ذاتها، ومعلومة من خلال تعيينها، ولا ترتب للمستأجر بالتالى غير مجرد الحقوق الشخصية يباشرها قبل المدين •

وحيث إن من المفترض فى الإجارة، أن يعتبر الحق فيها منقضيا بوفاة مستأجر العين الأصلى أو تخليه عنها، ليقوم بذلك حق مؤجرها فى

طلب إخلائها بعد انقطاع صلة المستأجر الأصلى بها، إلا أن المشرع آثر - بالنص المطعون عليه – أن ينقل منفعتها إلى ذوى قرباه نسبا حتى الدرجة الثالثة، مستبدلا هؤلاء بمستأجرها الأصلى، لا بناء على تعاقد

تم بينهما مثلما هو الأمر فى شأن التأجير من الباطن أو التنازل عن الإجارة، بل بقوة القانون • ولا يعدو ذلك، أن يكون عدوانا على حق الملكية إخلالا بأحد عناصرها، وافتئاتا كذلك على ماهو مفترض من أن الأصل فى النصوص القانونية التى اقتضتها الضرورة، أن يكون إعمالها بقدر توافر موجباتها التى يعكسها – فى نطاق النزاع الراهن – تصاعد أزمة الإسكان وغلوائها مما اقتضى تدخل المشرع بقيود استثنائية للحد منها، ومن ثم تكون هذه الضرورة مناطا لسريان هذه القيود باعتبارها علة تقريرها، فلا تدور إلا معها •

وينبغى أن تظهر هذه الضرورة – فى مجال تطبيقها على المساكن – فى صورتها الضاغطة التى تسوغ تحميل المؤجر بتدابير من طبيعة استثنائية، فلا يجوز أن ينتحلها المشرع أو يتوهمها ليمد مجال عملها إلى فروض لاتسعها، ولايمكن التسليم بها إلا بافتراض أن مصالح مستأجر العين – وذوى قرباه نسبا – تعلو دوما – ووفقا للدستور – حقوق مؤجرها وترجحها، فلايتوازيان، حال أن الأصل فى عقود القانون الخاص، ابتناؤها على علائق تتكافأ بشأنها مصالح أطرافها، فلايميل ميزانها فى اتجاه مناقض لطبيعتها، إلا بقدر الضرورة التى يتعين أن تخلى مكانها – عند فواتها – لحرية التعاقد، وهى الأصل فى العقود جميعها • ولايجوز

بالتالى النظر إلى القوانين الاستثنائية التى نظم بها المشرع العلائق الإيجارية بوصفها حلا نهائيا ودائما لمشكلاتها، فلايتحول المشرع عنها، بل عليه أن يعيد النظر فيها، ذلك أن القيود التى يفرضها المشرع عليها، إنما تنال بصورة خطيرة من حق الملكية، ويكاد عصفها بمحتواها، أن يعطل تماما أحد عناصرها ممثلا فى استعمال الشئ محلها •

وحيث إن الأقرباء نسبا – فى مجال تطبيق النص المطعون فيه – يتربصون عادة بالمؤجر ختالا، متخذين من إقامتهم فى العين المؤجرة للمدة التى حددها المشرع، موطئا لاستلابها، بعد توقعهم دنو أجل مستأجرها –لمرض أو لغيره – وكذلك إذا دعاهم مستأجرها أو رتبوا أوضاعهم لسكناها بعد أن أضمر نية الانتقال نهائيا منها، فإذا شغلها أحد هؤلاء الأقرباء بعد وفاة مستأجرها الأصلى أو التخلى عنها، انتقل حق الانتفاع بها - إذا توفى هذا القريب بدوره أو تركها –إلى من شاركوه سكناها من غيره من الأقرباء نسبا كلما توافرت فى شأنهم الشروط التى حددها المشرع • ومن هؤلاء إلى آخرين بالشروط عينها فلاينتزعها منهم أحد، بل تتصل أيديهم بها تعاقبا عليها، لاينفكون عنها أو يبرحونها • ومن ثم يكون الاصطناع طريقهم للتسلط عليها، والانفراد بها من دون مؤجرها، فلا يفارقونها أبدا، ولو بعد العهد على العقد الأول، ماظل زمامها بيد من يتداولونها، لايتحولون عنها •

وليس ذلك إلا تعظيما لحقوقهم يكاد أن ينقلب المكان المؤجر بها إرثا يختصون بثماره دون وساطة من أحد، وهوما يعدل انتزاع منافع

الأعيان من ملاكها على وجه التأبيد • ومن غير المتصور أن يكون مؤجر العين – وهو يملكها فى الأعم من الأحوال قد عطل – مختاراً ونهائيا – حق استعمالها واستغلالها، سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر، ولا أن يكون طرفا الإجارة قد تلاقت إرادتاهما - ابتداء – علي أن يُقحما عليها أشخاص غرباء عنها، دخلاء عليها •

وحيث إن النص المطعون فيه، ينحدر كذلك بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية، مرجحا عليها مصالح لاتدانيها، ولاتقوم إلى جانبها أو تتكافأ معها • ومآل حمايتها حرمان مؤجر العين منها حرماناً مؤبداً، ترتيبا على انتقال منفعتها إلى الغير انتقالا متتابعا متصلا ممتدا فى أغوار الزمن، وهو بعد انتقال لايعتد بإرادة المؤجر فى معدنها الحقيقى • بل يقوم فى صوره الأكثر شيوعا على التحايل على القانون، والتدليس على المؤجر، وهو ما يعد التواء بالإجارة عن حقيقة مقاصدها، وإهداراً لتوازن لايجوز أن يختل بين أطرافها •

وحيث إن ما تقدم مؤداه أن النص المطعون فيه، أنشا حقوقاً مبتدأة -بعيدة فى مداها- منحها لفئة بذاتها من أقرباء المستأجر الأصلى، اختصها دون مسوغ، واصطفاها فى غير ضرورة، بتلك المعاملة التفضيلية التى تقدم المنفعة المجلوبة علي مخاطر المفاسد ودرء عواقبها، وتلحق بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش، حال أن دفع المضرة أولى اتقاء لسوءاتها وشرورها، ولأن الأصل حين تتزاحم الأضرار على محل واحد، أن يكون تحمل أخفها لازماً دفعا لأفدحها.

وكان ينبغي- من ثم- أن يترسم النص المطعون فيه تلك الضوابط التي تتوازن من خلالها العلائق الإيجارية بما يكون كافلا لمصالح أطرافها، غير مؤد إلى تنافرها، ليُقيمها على قاعدة التضامن الاجتماعي التى أرستها المادة (٧) من الدستور. وهى بعد قاعدة مؤداها وحدة الجماعة فى بنيانها واتساق توجهاتها، وتداخل مصالحها وتوافقها- لا تعارضها أو تنافرها- وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها، وكذلك اتصال أفرادها ببعض ليكون بعضهم لبعض ظهيرا، وتعاونهم سعيا لتقدم مجتمعهم، فلا يتفرقون بددا، أو يتناحرون بغيا • وهم بذلك شركاء فى مسئوليتهم قبله، لا يملكون التنصل منها أو ازدراءها، فلا يتقدم أحد على غيره انتهازا، ولاينال من الحقوق غير تلك التى أذن الدستور بها وحدد تخومها، فإذا جاوزها بعمل تشريعي، كان ذلك توكيدا لعلوه عدوانا، فلاتكون الحقوق التى كفلها الدستور لغيره إلا عصفا مأكولاً.

وحيث إن النص المطعون فيه قد نقض بما تقدم، الأحكام المنصوص عليها فى المواد (٧ و٣٢ و ٣٤ و٤٠) من الدستور وحيث إن الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) المشار إليها، تلزم المؤجر - وفى كل الأحوال - بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق فى شغل العين ؛ وكان حكمها هذا مرتبطا بالأجزاء المطعون عليها من فقرتها الأولى، ارتباطا لا يقبل التجزئة، فإنها تسقط فى هذا النطاق، إذ لا يتصور تطبيقها، وقد غدا النص الذى تستند إليه لإعمالها، منعدما

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية ما نصت عليه المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن "وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار، إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه للعين أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل" وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر　　　　　　　　رئيس المحكمة

الحكم رقم (١٢)

دستورية نص البند (أ) من المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٤ أكتوبر سنة ١٩٩٧ الموافق ٢ جمادى الآخرة سنة ١٤١٨هـ.

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٩٥ لسنة ١٨ قضائية "دستورية".

المقامة من

السيد/ محمد عبد الغفار البحيرى

ضـــد

١-السيد / رئيس الجمهورية

٢- السيد / رئيس مجلس الوزراء

٣-السيد / رئيس اللجنة التشريعية بمجلس الشعب

٤-السيد /محمد محمد الجناحى بصفته الممثل القانونى لشركة الغزل والنسيج بالمحلة الكبرى

الإجراءات

بتاريخ الرابع عشر من سبتمبر سنة ١٩٩٦، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم بعدم دستورية نص البند (أ) من المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل فى أن شركة النصر للغزل والنسيج بالمحلة الكبرى – المطعون عليها الأخيرة – كانت قد أقامت ضد المدعى دعواها رقم ٢٨٦ لسنة ١٩٩٥ مدنى كلى كفر الشيخ، طالبة الحكم بطرده - وبسبب عجزه صحيا – من المسكن الذى كانت هذه الشركة قد هيأته ليقيم فيه • وقد قضى لهذه الشركة بطلباتها، فأستأنف المدعى حكمها بالاستئناف رقم ١٠٧ لسنة ٢٩ قضائية أمام المحكمة الاستئنافية بطنطا مأمورية كفر الشيخ • وأثناء نظره، دفع المدعى بعدم دستورية نص البند (أ) من المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع، وصرحت برفع الدعوى الدستورية، فقد أقام المدعى الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تنص فى

بندها (أ) على ألا تسرى الأحكام التي تضمنها الباب الأول لهذا القانون، على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل.

وحيث إن المدعى ينعى على هذا البند، توخيه حماية الملكية الخاصة للوحدات السكنية الملحقة بالمرافق، ودون ما اعتداد بمصالح الأسر التي تشغلها، والمهددين بالطرد منها إثر انتهاء رابطة العمل، رغم انتفاء قدرتها على تدبير مسكن بديل مما يؤدى إلى تشردها وضياعها، وإلى التمييز بين هذه الأسر وغيرها التي دبر القائمون عليها لأنفسهم مساكن يأوون إليها وقت أن كان عرضها يزيد على طلبها بل إن طرد العمال من المساكن التي ألحقتهم جهة عملهم بها، مؤداه إلغاء ميزة سبق أن وفرتها لهم هذه الجهة • وليس ذلك عملا صائبا، بل عذابا مقيما، منافيا مفهوم العدالة الاجتماعية التي ينبغى بسطها على المواطنين جميعا، وبما يكفل تساويهم أمام القانون.

وحيث إن تقصى التطور التشريعى لأوضاع المساكن التي تنشئها جهة العمل لعمالها لضمان تنفيذ أعمالهم بما يكفل كمال تحقيقها، يدل على أن المشرع كان قد أصدر القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ بشأن عدم سريان أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بإيجارات الأماكن، على المساكن الحكومية المخصصة لبعض موظفى الحكومة وعمالها، تقديرا بأن هذه المساكن ملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية، وأن جهة العمل

قد خصصتها لمن يعملون فيها، فلا تنظم القوانين الاستثنائية قواعد انتفاعهم بها، وإلا كان ذلك تفويتا للحكمة من إنشائها •

ثم صدر قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن، وفسَّر باعتبار أن الأحكام التي تضمنها، لا مجال لتطبيقها في شأن المساكن التي تملكها الحكومة أو هيئاتها أو مؤسساتها العامة أو مجالس محافظاتها أو مدنها، وتقيمها لعمال تلحقهم بها بحكم وظائفهم وتلا ذلك صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، الذى نص بالفقرة الأولى من مادته الثانية، على عدم سريان أحكامه في شأن المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل، دالا بذلك على أنه أيا كانت الجهة التي أعدتها لسكنى عمالها، فأنها لا تتوخى بإنشائها غير تنظيم علاقتها بهم بمناسبة أعمال يؤدونها لحسابها، وهى لا تقدمها لهؤلاء انتهازا من جانبها لظروفهم، ولا لاستثمار هذه الأماكن من خلال مضاربتها على أسعارها - وهما اعتباران تغيا التنظيم الاستثنائى لعقود الإيجار دفعهما- ولكنها توفرها وتعدها لضرورة يقتضيها تنفيذ العمل. ولا يجوز بالتالى بقاء عمالها فيها إلى ما بعد انتهاء علاقتهم بها وهو مانحاه المشروع التمهيدى للقانون المدنى إذ نص بالفقرة الأولى من المادة - ٩٤٨التي اقتبسها، وعلى ما جاء بالأعمال التحضيرية لهذا المشروع، من الاتجاه السائد في القضاء الدولي - على أن يعتبر ما يلتزم به رب العمل للعامل من مأكل ومسكن، ملحقا بالأجر

المتفق عليه، ويزول بزوال الحق فى الأجر•

وأعقب صدور النص المطعون فيه، العمل بالفقرة الأولى من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، التي يدل حكمها على أن المشرع مافتئ ملتزما بما درج عليه من قبل من اعتبار حق العمال فى الاستقرار بالمساكن التي هيأتها جهة العمل، منقضيا بانتهاء خدمتهم، ذلك أن هذه الفقرة لا تعطى غير مجرد أولوية فى تأجير الوحدات السكنية التي تقيمها الدولة أو محافظاتها أو هيئاتها العامة أو شركات قطاعها العام، لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلى المساكن التابعة للحكومة ووحدات الحكم المحلى والهيئات العامة وشركات القطاع العام.

وحيث إن البين من جماع ما تقدم، أن بعض الجهات قد تقيم لموظفيها أوعمالها مساكن يأوون إليها، كى توفر بها ظروفا أفضل لأداء ما نيط بهم من أعمال، فلا يكون شغلهم لها منفصلا عنها، بل متطلبا لاستيفاء ضرورة تتعلق بكمال تسييرها، بما مؤداه اتصال هذه الأعمال ببيئتها الأكثر تطورا فى مجال تحقيق أهدافها، فلا يكون العمل بدونها سويا ولا منتجا بصورة مرضية • ومن ثم يكون العمل – وسواء تعلق بنشاط يباشره مرفق عام، أم كان واقعا فى منطقة القانون الخاص – سببا لإقامتهم فيها، ولا يتصور بالتالى أن يمتد مكثهم بها إلى ما بعد انقطاع صلتهم بجهة عملهم وزوال حقهم فى الأجر؛ وإنما يكون لها أن تتسلمها منهم حتى

تعدها لعمال آخرين ينهضون بالأعمال ذاتها أو بغيرها، فلا تتعثر خطاها؛ بما مؤداه أن تخصيص جهة العمل مساكن لعمالها، إنما يبلور ميزة تستمد وجودها من رابطة العمل ذاتها، ومعها تدور وجودا وعدما، ولا يمكن القول بأن جهة العمل قد كفلتها ليقيم عمالها فى مساكنها دائما أبدا، ولا أنها عرضتها عليهم وعلى غيرهم من آحاد الناس يتزاحمون فيما بينهم لطلبها، ولا أن صفتهم كعمال لديها لم تكن اعتبارا ملحوظا فى منحها، وإنما مناطها الأعمال التي يؤدونها، تلابسها وتزول بانتهائها •

وما ذهب إليه المدعى من أن عقود هذه المساكن كان ينبغى أن تمتد امتدادا قانونيا، شأنها فى ذلك شأن غيرها من الأماكن المؤجرة التي أخضعها المشرع لتنظيم خاص من طبيعة استثنائية، مردود أولا : بأن القيود التي فرضها هذا التنظيم الخاص فى شأن امتناع إنهاء الإجارة بانقضاء مدتها، آملتها أزمة الإسكان وفرضتها حدة ضغوطها وإذ كانت الضرورة تقدر بقدرها، وكان مسارها محددا على ضوء الأوضاع التي اقتضتها، فإن امتداد حكم هذه الضرورة إلى المزايا التي منحتها جهة العمل لعمالها مقابل العمل، لا يكون إنفاذا لمتطلباتها.

ومردود ثانيا : بأن القيود التي فرضها المشرع على تأجير الأماكن، كان ملحوظا فيها ما ينبغى أن يقوم من توازن بين حقوق مؤجريها ومستأجريها، صونا لمصالحهم، فلا يكون أيهم غابنا ولا كذلك الأوضاع التي يواجهها النص المطعون فيه، والتي ترتد فى أساسها إلى ميزة كان

العمل سببها، فلا يعتبر الحرمان منها بعد زوال الحق فيها، إهدارا لها أو انتقاصا منها •

ولا يجوز بالتالى أن تمتد إليها تدابير استثنائية تنفصل - فى مجال تطبيقها - عنها، ولا أن تعتبر استثناء من قواعد تضمنتها هذه التدابير التي لا تتناولها أصلا، وإنما حجبها المشرع عن عمال لم تعد لهم صلة بجهة عملهم، استصحابا لأصل مقرر فى شأن روابط العمل مؤداه أنها - بطبيعتها - عصية على التأبيد، تقديرا بأن مآلها إلى زوال؛ إما باستكمال الأعمال موضوعها أو بانتهاء المدة المحددة لإتمامها، فلا تبقى بزوالها الحقوق التي أنتجتها ولا المزايا التي كفلتها، ويندرج تحتها أماكن دبرتها جهة العمل لسكنى عمالها، وهو مايعنى أن بقاءهم فيها بعد انتهاء عملهم، لا يستقيم قانونا . لا ينال من ذلك ما قرره المدعى من أن إخراجهم منها يشرد أسرهم، فلا يكون لها مأواها، ذلك أن بطلان النصوص المطعون عليها أو صحتها، إنما يتحدد على ضوء مخالفتها أو موافقتها للقيم التي احتضنها الدستور • وكلما كانت هذه النصوص صحيحة فى ذاتها وفق الدستور، فلا اعتداد بما قد ينشأ عن سريانها فى شأن المخاطبين بها من مضار، وإنما يعود إلى المشرع وحده أمر تسويتها.

وحيث إن ما ينعاه المدعى من مخالفة النص المطعون عليه لمفهوم العدالة الاجتماعية ولمبدأ المساواة أمام القانون، مردود أولا : بأن انتهاء عقد العمل يفيد بالضرورة انقضاء الحق فى الأجر بكل العناصر التي كان يشتمل عليها، وتندرج الميزة محل النزاع الراهن تحتها، فلا

يكون طلبها بعد أن صار هذا العقد منقضيا، كافلا عدلا، ولا جائزا قانونا • فليس من العدل أن تتحمل جهة العمل أعباء ترهقها أو تنوء بها من خلال إلزامها بأن تعد لعمالها الوافدين إليها مساكن جديدة تُضيفها إلى ما هو قائم منها، ومابَرِح عمالها القدامى شاغلين لها دون سند بل إن حَمْلها على إبقائهم فيها، يتمحض إخلالا بالفرص التي كان يمكن أن تتيحها لآخرين للعمل بها بدلا عنهم؛ إذ عليها عندئذ أن تقيم بمواردها مساكن جديدة تقدر ضرورتها لتنفيذ العمل • وقد لا تكفيها مواردها هذه، فَتَحْبطَ أعمالها • كذلك فإن إلزامها بالتخلي عما هو قائم من مساكنها لعمال لم يعد لهم حق فيها، إنما يناقض ما هو مقرر قانونا من أن شغلهم لها ينحل اتفاقا مُلحقا بعقد العمل بقصد تنفيذه؛ منطويا على تقرير ميزة تدخل في تقدير الأجور التي يتقاضونها؛ نائية بطبيعتها عن أحكام الإجارة لخضوعها لقواعد عقد العمل وحده؛ ومنقضية وجوبا بانتهائه.

ومردود ثانيا : بأن النص المطعون فيه يحول دون احتفاظ العمال - بعد انتهاء خدمتهم - بالمساكن التي كانت جهة عملهم قد هيأتها لتنفيذ الأعمال التي تولوها، لا تمييز بينهم في ذلك، سواء بتفضيل بعض على بعض، أو عن طريق استبعاد بعضهم - على أي نحو آخر - من تطبيق الأحكام التي تضمنها، ولكنها القواعد ذاتها تنتظمهم جميعا وفق الأسس عينها، فلا تتباين تطبيقاتها، بل تتحد ضوابطها.

وحيث إن النص المطعون فيه لا يتعارض وأي حكم آخر في الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى وبمصادرة الكفالة وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر　　　　رئيس المحكمة

الحكم رقم (١٣)

-- عدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

-- سقوط أحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨، وذلك في مجال تطبيقها بالنسبة إلى تبادل الوحدات السكنية.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٤ أكتوبر سنة ١٩٩٧ الموافق ٢ جمادى الآخرة سنة ١٤١٨ هـ.

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٧١ لسنة ١٩ قضائية "دستورية"

المقامة من

السيد/ إسماعيل أحمد إسماعيل

ضـــد

١ - السيد / رئيس الجمهورية وآخرين ٢ -السيد / رئيس مجلس الوزراء

٣- السيد / أحمد عبد المالك عبد الله ٤- السيدة / درية عواد عبدالغنى

٥- السيد / هشام سمير فهمى سليمان ٦- السيد / سيد إبراهيم كوسبر

٧ -السيدة / حكمت إبراهيم سيد كوسبر ٨- السيدة / نظلة إبراهيم سيد كوسبر

٩- السيد / حمد إبراهيم سيد كوسبر ١٠-السيد/ عبد الحميد إبراهيم سيدكوسبر

١١- السيدة / ملكة إبراهيم سيد كوسبر ١٢-السيدة/ عنايات إبراهيم سيد كوسبر

الإجراءات

في التاسع من أبريل سنة (١٩٩٦)، أودع المدعى قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماثلة طالبا في ختامها الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - حسبما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعى عليها الرابعة ونجلها المدعى عليه الخامس، كانا يقيمان فى وحدة سكنية بعقار للمدعى بدائرة قسم مصر القديمة؛ وقد أبرما مع المدعى عليه الثالث المقيم بالدور الأرضى بالزمالك بالعقار المملوك للمدعى عليهم من السادس إلى الأخير، عقدا تبادلا بمقتضاه مسكنيهما المؤجرين، على سند من مقتضيات الحالة الصحية للمدعى عليها الرابعة، وتغير الظروف الاجتماعية للمدعى عليه الثالث لازدياد عدد أفراد أسرته وقد أخطر المتبادلان ملاك العقارين

بصور من عقد التبادل، وبمستنداتهما التي تؤكد حقهما فى إجرائه، وذلك وفقا لأحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وبعد مضى أكثر من ثلاثين يوما على هذا الإخطار دون رد من الملاك بقبول التبادل، أقام المتبادلان ضدهم الدعوى رقم ٦٢٩ لسنة ١٩٩٥ إيجارات كلى جنوب القاهرة. وأثناء نظرها دفع المدعى فى الدعوى الماثلة بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع، وصرحت بالطعن بعدم الدستورية، فقد أقام المدعى الدعوى الماثلة.

وحيث إن الفقرة الثالثة من المادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تنص على ما يأتى : "٠٠٠ وفى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التي يحددها قرار وزير الإسكان والتعمير"

وعملا باللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادر بها قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨، فإن تبادل الوحدات السكنية بالتطبيق لأحكام الفقرة الثالثة المشار إليها، يتم فى الأحوال التي حددتها، وهى: أولا- ....

ثانيا- أن تستلزم الحالة الصحية لكل من المستأجرين راغبى التبادل أو كليهما الانتقال من مسكنه إلى آخر أكثر ملاءمة لظروفه الصحية التي لا يجوز اثباتها إلا بتقرير قاطع من طبيبين متخصصين، متضمنا بيانا دقيقا بها، واقتضائها من تغيير المسكن بسببها.

ثالثا- أن يقع تغيير فى الأوضاع الاجتماعية لأحد لراغبى التبادل من المستأجرين أو كليهما، ويندرج تحتها تغير حجم الأسرة، وما يقتضيه من ضيق أو اتساع مسكنها.

.... ويكون التبادل فى الحالتين المنصوص عليهما فى ثانيا وثالثا فى عواصم المحافظات وغيرها من البلاد التي تسرى فيها أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، سواء أكان ذلك فى عقار واحد أو بين عقار وآخر داخل البلدة الواحدة.

وتشترط المادة (٤) من اللائحة التنفيذية للقانون، لإجراء التبادل- وقبل البدء فيه- وفاء كل من المستأجرين الراغبين في التبادل، بالتزاماته المالية الناشئة عن عقد الإجارة. وفيما عدا التبادل بسبب مقتضيات الحالة الصحية المبينة فى البند (ثانيا) يشترط لجواز التبادل، انقضاء سنة كاملة على الأقل على إقامة كل مستأجر فى مسكنه قبل البدء فى إجراءات التبادل. ويبقى المستأجران ضامنين متضامنين- كل منهما قبل الآخر وفى مواجهة المؤجر- إيفاء التزاماتهما المالية الناشئة عن عقد الإيجار، وذلك لمدة سنتين من تاريخ إتمام التبادل.

وعملا بالمادة (٥) من اللائحة التنفيذية، يحرر المستأجران راغبا التبادل خمس نسخ من النموذج الخاص بذلك والمرفق بهذه اللائحة. ويخطران مالكي العقارين المراد التبادل فيهما بنسخة من هذا النموذج، على أن تكون موقعا عليها منهما، ومرفق بها مستنداتهما التي تؤكد صحة بياناتها. وعلى كل من الملاك- وخلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطاره برغبة المستأجرين- إبلاغهما بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول برأيه فى طلباتهم. ويعتبر انقضاء هذه المدة دون رد من قبله، بمثابة رفض للتنازل. وتقضي المادتان (٦و٧) من هذه اللائحة، بأن يتنازل كل من المستأجرين راغبي التبادل عن عقد الإيجار الخاص به إلى المستأجر الآخر، وذلك بعد رضاء الملاك أو صدور حكم من القضاء بالتبادل. ويقوم الحكم الصادر لصالح المستأجرين مقام العقد اللازم لإثبات التبادل .

وحيث إن الفقرة الثالثة من المادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، كان قد تضمنها مشروع قانون عرض على مجلس الشعب بجلسته المعقودة فى ١٩ يوليو ١٩٧٧، إلا أن لجنة الشئون الدستورية والتشريعية لهذا المجلس ارتأت ضرورة حذفها تأسيسا على انحيازها لمصلحة مستأجري الأعيان إضرارا بأصحابها الذين سلبهم المشرع الحق فى تحديد الأجرة، وفرض عليهم امتداد الإجارة بعد انتهاء مدتها، وعَرَّضهم كذلك لقيود صارمة نظم بها الروابط الإيجارية فى عديد من جوانبها. ولم يبق لهم بعدئذ إلا حق اختيار مستأجر العين التي يملكونها، فإذا أسقط المشرع عنهم هذا الحق، نالتهم مضار كثيرة يندرج تحتها أن

يتحـول المـستأجرون إلى مـستغلين مـن خـلال عمليـات التبـادل الـتي يجرونهـا ويفـاجئون بهـا مـن يملكـون الأمـاكن الـتي يـشغلونها. بيـد أن المجلس رفض إقرار مـا انتهـت إليـه لجنـة الـشئون الدسـتورية والتـشريعية، وأعاد إدراج الفقرة الثالثة المشار إليها بنصها الوارد بمشروع الحكومـة، ثـم أقرها.

وحيث إن المدعى ينعى علـى الفقـرة الثالثـة مـن المـادة (٧) مـن القـانون رقـم ٤٩ لـسنة ١٩٧٧، مخالفتهـا للمـواد (٢ و ٧ و ٣٣ و ٣٤) مـن الدستور، وذلك من عـدة أوجـه حاصلها أن حكـم الفقـرة المطعـون عليهـا يناقض الشريعة الإسلامية فى أصولها الكلية، ويتضمن إسقاطا للملكيـة عـن أصحابها بما فرضه المشرع من قيود عليهـا، وتحـويرا للإجـارة عـن طبيعتهـا الشخصية من خلال أغيار يبادلون الوحدة الـسكنية الـتي كـانوا يـشغلونها، بوحدة أخرى كان مستأجر آخر مقيمـا بهـا، فـلا يكـون إنفـاذ التبـادل فيمـا بـين هـاتين الوحـدتين، إلا اقحامـا عليهمـا لأشـخاص لا تـربطهم بـصاحبها صلة منطقية. هذا فضلا عن أن هذا التبادل لايتم فى الأعم من الأحـوال إلا مقابل مبالغ مالية باهظـة يـدفعها أحـد المتبـادلين لثانيهمـا، ولا يحـصل المؤجر على شئ منها.

وحيـث إن المـصلحة الشخـصية المباشـرة- وهـى شـرط لقبـول الدعوى الدستورية- مناطها ارتباطها بـصلة منطقيـة بالمـصلحة الـتي يقـوم بها النزاع الموضـوعى؛ وكـان المـدعى وإن قـصر الـدفع بعـدم الدسـتورية الذى أبداه أمام محكمة الموضوع، علـى حكـم الفقـرة الثالثة من المـادة ٧

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إلا أن الخصومة الدستورية الماثلة، لا تكتمل عناصرها بعيدا عن الشروط والأوضاع التي نظم وزير الإسكان التبادل من خلالها، وهو ما يعنى تكوينها مع الفقرة المطعون عليها، كلا لا يتجزأ.

وحيث إن مؤدى الأحكام التي تضمنتها الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٩ – وفى إطار ربطها باللائحة التنفيذية لهذا القانون– أن تبادل الوحدات السكنية فيما بين مستأجرين يرغبان فيه، ليس عملا رضائيا، بل يقع فى الأحوال التي حددتها اللائحة التنفيذية، وبالشروط التي عينتها، ووفق الأوضاع الإجرائية التي حددتها. ومن ثم يكون نص القانون مصدرا مباشرا لتبادل الوحدات السكنية، يحيط بالأحوال والشروط والأوضاع التي يتم فيها، فلا يحول دون نفاذه اعتراض أصحابها عليه، كلما توافرت الواقعة التي اعتبرها المشرع مصدرا للحق فيه. وهو مايعنى أن الحق فى التبادل، لا ينشأ إلا من النصوص القانونية التي تستنهضها إرادة مستأجرين توافقا على إجراء التبادل، وأرادا أن يتماه وفقا لأحكامها، فلا يدور إلا معها.

وحيث إن المادة (١٤٤) من الدستور تقضى بأن لرئيس الجمهورية إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها. وله أن يفوض غيره فى إصدارها. ويجوز أن يعين القانون من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذه.

وحيث إن من المقرر، أنه لا يجوز للسلطة التشريعية- فى ممارستها لاختصاصاتها فى مجال إقرار القوانين- أن تتخلى بنفسها عنها، إهمالا من جانبها لنص المادة (٨٦) من الدستور التي تعهد إليها أصلا بالمهام التشريعية، ولا تخول السلطة التنفيذية مباشرتها إلا استثناء، وفى الحدود الضيقة التي بينتها نصوص الدستور حصرا، ويندرج تحتها إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين التي لا يدخل فى مفهومها، توليها ابتداء تنظيم مسائل خلا القانون من بيان الإطار العام الذى يحكمها، فلا تُفصل اللائحة عندئذ أحكاما أوردها المشرع إجمالا، ولكنها تُشرِّع ابتداء من خلال نصوص جديدة لا يمكن إسنادها إلى القانون، وبها تخرج اللائحة عن الحدود التي ضبطتها بها المادة ١٤٤ من الدستور.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أنه متى عهد القانون إلى جهة بذاتها بتنفيذ أحكامه، كان إجراؤه مما تستقل به هذه الجهة دون غيرها؛ وكان قانون بيع وتأجير الأماكن قد أورد نص الفقرة الثالثة المطعون عليها مجيزا بموجبها تبادل الوحدات السكنية- فى البلد الواحد- بين مستأجر وآخر، ومتسلبا من تحديد القيود والضوابط التي يباشر هذا الحق على ضوئها حتى فى خطوطها الرئيسية، تاركا إحداثها- لا تفصيلها- للائحة تنفيذية يصدرها وزير الإسكان محددا بها أحوال هذا التبادل، والشروط التي يتم على ضوئها، والأوضاع الإجرائية التي يلتزمها، وكذلك ضماناته؛وكان ذلك مؤداه أنه فيما خلا مبدأ جواز التبادل فى البلد الواحد الذى تقرر بالفقرة المطعون عليها، فإن أسس هذا التبادل،

والقواعد التي يقوم عليها وإجراءاتها، ظل بيد السلطة التنفيذية تتولاه من خلال لائحة تصدرها، فلا تكون أحكامها تنفيذا لقانون قائم، بل تشريعا مبتدءا يؤثر على الأخص فى حرية التعاقد والحق فى الملكية، وهما من الحقوق التي كفلها الدستور.

وحيث إن من المقرر كذلك أن حرية التعاقد فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية، إنها كذلك وثيقة الصلة بالحق فى الملكية؛ وذلك بالنظر إلى الحقوق التي ترتبها العقود فيما بين أطرافها، أيا كان المدين بأدائها.

وحيث إن السلطة التشريعية، وإن ساغ لها استثناء أن تتناول أنواعا من العقود لتحيط بعض جوانبها بتنظيم آمر يكون مستندا إلى مصلحة مشروعة؛ إلا أن هذه السلطة ذاتها لا يسعها أن تدهم الدائرة التي تباشر فيها الإرادة حركتها، فلا يكون لسلطانها بعد هدمها من أثر، ذلك أن الإرادة وإن لم يكن دورها كاملا فى تكوين العقود وتحديد الآثار التي ترتبها، إلا أن الدائرة المنطقية التي تعمل الإرادة الحرة فى نطاقها، لا يجوز اغتيالها بتمامها، وإلا كان ذلك إنهاءً لوجودها، ومحوا كاملا للحرية الشخصية فى واحد من أكثر مجالاتها تعبيرا عنها، ممثلا فى إرادة الاختيار استقلالا عن الأخرين، بما يصون لهذه الحرية مقوماتها، ويؤكد فعاليتها.

وحيث إن الأصل فى الروابط الإيجارية، إن الإرادة هى التي تنشئها، فإذا جردها المشرع من كل دور فى مجال تكوين هذه الروابط

وتحديد آثارها، كان تنظيمها آمرا منافيا لطبيعتها.

ومن البدهى، أن القيود التي فرضها المشرع على الإجارة، اقتضتها أزمة الإسكان وحدة ضغوطها، وضرورة التدخل لمواجهتها بتدابير استثنائية تعتبر من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها؛ وقد أصابها هذا التنظيم الخاص فى كثير من جوانبها، مقيدا عمل الإرادة فى مجالها، وعلى الأخص فى مجال تحديد الأجرة وامتداد العقد بقوة القانون، إلا أن الإجارة تظل- حتى مع وجود هذا التنظيم الخاص- تصرفا قانونيا ناشئا عن حرية التعاقد التي أهدرتها النصوص المطعون فيها من خلال إنفاذها التبادل بقوة القانون فى شأن الأعيان التي تعلق بها، فلا تكون الإجارة عقدا يقوم على التراضى، بل إملاء يناقض أسسها ويقوضها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة مطرد على أن صون الدستور للملكية الخاصة، مؤداه أن المشرع لا يجوز أن يجردها من لوازمها، ولا أن يفصل عنها أجزاءها، ولا أن ينتقص من أصلها أو يعدل من طبيعتها أو يزيلها، ولا أن يقيد من مباشرة الحقوق المتفرعة عنها فى غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية؛وكان ضمان وظيفتها هذه، يفترض ألا ترهق القيود التي يفرضها المشرع عليها جوهر بنيانها، ولا أن يكون من شأنها حرمان أصحابها من تقرير صور الانتفاع بها؛ وكان صون الملكية وإعاقتها لا يجتمعان، فإن هدمها من خلال قيود ترهقها ، ينحل عصفا بها، منافيا للحق فيها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى كذلك، على أن الملكية لا تعتبر حقا مطلقا، وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها ومن ثم جاز تحميلها ببعض القيود التي يقتضيها صون وظيفتها الاجتماعية التي لا يجوز أن يتذرع المشرع بها ليجرد الملكية من ثمارها أو منتجاتها أو ملحقاتها؛ وكان الدستور قد كفل للملكية حرمتها ولم يجز المساس بها إلا استثناء. وكان تنظيمها لدعم وظيفتها الاجتماعية لا يجوز إلا بقانون يوازن به المشرع حقوق أصحابها بما يراه من المصالح أولى بالاعتبار؛ وكانت الفقرة المطعون عليها التي تضمنها قانون الإسكان، لا تتناول غير أصل الحق فى التبادل فى البلد الواحد، على أن تحدد اللائحة التنفيذية الأحوال التي يتم فيها التبادل وشروط إنفاذه، فإن التنظيم الوارد بها لحق الملكية، يكون متضمنا فرض قيود عليها تنال من محتواها، وعلى الأخص من خلال الآثار التي ترتبها فى مجال استعمالها.

وحيث إن التبادل المقرر بالنصوص المطعون عليها، ليس إلا تنازلا رخص به المشرع، وبه يحل كل متبادل محل نظيره فى الوحدة المؤجرة التي يشغلها؛ وكان تبادل الأعيان على هذا النحو، لا يعدو أن يكون تصرفا قانونيا كثيرا ما يقترن بمقابل يختص به أحدهما، ولا يعود شئ منه - وأيا كان مقداره - على من يملكها، مما يخل بتساويهم مع نظرائهم فى شأن الحقوق التي يستمدونها من تنازل المستأجر الأصلى عن الإجارة إلى غيره وفقا لنص المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣٦ لسنة

١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. ذلك أن من يؤجرون أعيانا يملكونها بالخيار وفقا لحكمها بين اعتماد تنازل مستأجرها عن إجارتها مع الحصول من المتنازل على٥٠٪ من مقابل التنازل المعروض عليه؛ أو رفض هذا التنازل استقلالا منهم بالعين المؤجرة من دون المتنازل، على أن يؤدى إليه مالكها عندئذ النسبة ذاتها من المعروض عليه مقابلا للتنازل عنها.

ولا كذلك الفقرة المطعون عليها- مكملا مضمونها باللائحة التنفيذية -لأنها تجعل تبادل الأعيان المؤجرة وفقا لأحكامها نافذا بقوة القانون فى شأن أصحابها، ودون مقابل يعود عليهم من إتمام التنازل. وليس ذلك إلا تمييزا منهيا عنه دستوريا بين فئتين تؤجران أعيانا تملكها، إحداهما تلك التي يتعلق التبادل بأعيانها وفقا للنصوص المطعون عليها؛وأخراها تلك التي يكون التنازل عن الإجارة منصرفا إلى أعيانها في الحدود التي بينتها المادة (٢٠) المشار إليها. ولا يستقيم هذا التمييز- وقد افتقر إلى الأسس الموضوعية التي ينهض بها سويا- ومبدأ تساويهم أمام القانون وفقا لنص المادة (٤٠) من الدستور التي تكفل صون محتواه، باعتباره مدخلا للحرية، وطريقا إلى العدل والسلام الاجتماعي لا يجوز أن يعاق من خلال أعذار لا اعتبار لها .

وحيث إن تبادل الأعيان المؤجرة وفقا للنصوص المطعون عليها، لا يحول دون انتقال منافعها بين أكثر من مستأجر يتعاقبون عليها اتصالا بها، كلما طرأ تغيير على الأوضاع التي قام عليها التبادل الأول.

فما يكون من الأعيان المؤجرة بعيدا عن موقع العمل الأصلى، قد يصير قريبا منه فى وقت لاحق. ومن بادل عينا بأخرى لاتساعها، قد يظهر ضيقها من بعد. ومن يبادل مستأجرا اعتل صحيا، قد يغدو هو عليلا، فلا يبقى فى الوحدة التي انتقل إليها- والفرض أنها بطابق أعلى- بل يُبدلها بأخرى توافق ظروفه الصحية الجديدة، فلا يكون التبادل الأول إجراء نهائيا فى كل الأحوال، بل حلا مرحليا يتصل بأوضاع بذواتها تفترض ثباتها، فإذا اعتراها التغيير، قام بها مسوغ جديد للتبادل، فلا تخلص الأعيان المؤجرة لأصحابها، بل تنحدر حقوقهم بشأنها إلى مرتبة الحقوق المحدودة أهميتها، مع انبساط سلطة المستأجرين عليها إلى حد يخل بالملكية الخاصة التي حرص الدستور على صونها؛ تقديرا بأن المزايا التي تنتجها هى التي تبلور جوهرها، فإذا انقض المشرع عليها، صار أمرها صريما، ومسها بذلك ضر عظيم.

وحيث إن ما نص عليه الدستور في المادة (٧) من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعى، يعنى وحدة الجماعة فى بنيانها، وتداخل مصالحها لا تصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها، واتصال أفرادها وترابطهم ليكون بعضهم لبعض ظهيرا، فلا يتفرقون بددا أو يتناحرون طمعا، أو يتنابذون بغيا، وهم بذلك شركاء فى

مسئوليتهم قبلها، لا يملكون التنصل منها أو التخلى عنها، وليس لفريق منهم بالتالى أن يتقدم على غيره انتهازا، ولا أن ينال من الحقوق قدرا منها يكون به- عدوانا- أكثر علوا. بل يتعين أن تتضافر جهودهم لتكون لهم الفرص ذاتها التي تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق، وتتهيأ معها تلك الحماية التي ينبغى أن يلوذ بها ضعفاؤهم، ليجدوا فى كنفها الأمن والاستقرار.

وحيث إن الفقرة المطعون عليها- ومن خلال مطلق انحيازها لمصلحة من يقررون التبادل- لا تقيم وزنا لتوازن علاقاتهم مع مؤجريها، ولكنها تنحدر بها إلى مادون مستوياتها المنطقية التي تكفل لعقود الإيجار خصائصها؛ وكانت السلطة التقديرية التي يملكها المشرع فى مجال تنظيم الحقوق، لا يجوز أن ينفلت مداها بما يفقد الملكية مقوماتها، وعلى الأخص من خلال اقتلاع مزاياها أو تهميشها تسترا بتنظيم الحقوق التي يدعيها مستأجرون مافتئوا يرجحون مصالحهم على ما سواها، إضرارا بحقوق المؤجرين؛ وكان المشرع قد تدخل بالقواعد التي فرضها إطارا لتبادل الانتفاع بالأعيان المؤجرة، بما ينال من حق أصحابها فى مباشرة سلطتهم فى مجال استعمالها، وعلى الأخص عن طريق اختيارهم لمن يشغلونها، مغلبا على مصالحهم حقوقا لا ترجحها، بل تزاحمها وتعلو عليها دون مقتض، فلا يكون المستأجر إلا مناهضا مؤجرها متحيفا الحقوق المشروعة التي كان يجب أن يقتضيها، ليكون صراعهما بديلا عن التعاون بينهما، مما يخل بتضامنهما اجتماعيا، وتوافق مصالحهما اقتصاديا.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، فإن الفقرة المطعون عليها تكون مخالفة لأحكام المواد (٧ و ٣٢ و ٤٣ و ٤٠ و ٤١ و ٨٦ و ١٤٤) من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة:

أولاً: بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ثانياً: بسقوط أحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨، وذلك في مجال تطبيقها بالنسبة إلى تبادل الوحدات السكنية.

ثالثا : بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر   *رئيس المحكمة*

الحكم رقم (١٤)

-- عدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

-- سقوط نص المادة ٧٦ من هذا القانون فى مجال تطبيقها بالنسبة لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ١٥ نوفمبر سنة ١٩٩٧ الموافق ١٥ رجب سنة ١٤١٨ هـ.

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٥٦ لسنة ١٨ قضائية "دستورية".

المقامة من

دكتور/ عبد المنعم محمد خير الله.

ضـــد

السيد / رئيس مجلس الوزراء

السيد / مقبول محمد عبد الله

وطلب التدخل فيها منضما إلى المدعى

السيد/ سعيد محمد عبد الواحد المحامى

الإجراءات

فى الثالث من يونيو سنة ١٩٩٦، أودع المدعى قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماثلة طالبا الحكم بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما نصت عليه من حظر احتجاز الشخص أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبتاريخ ١٩ فبراير سنة ١٩٩٧، أودع السيد / سعيد محمد عبد الواحد المحامى قلم كتاب المحكمة صحيفة طلب تدخل منضما إلى المدعى في الدعوى الراهنة، ومختصما فيه السيد/ سيد شريف السيد وآخرين، فتقدم هؤلاء بمذكرة طلبوا فيها أصليا عدم قبول التدخل واحتياطيا برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - حسبما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعى عليه الثانى كان قد أقام ضد المدعى الدعوى رقم ٢٩٥٧ لسنة ١٩٩٥ مدنى كلى الإسكندرية (مساكن)، طالبا فيها إخلاءه من الشقة التى استأجرها منه، وفسخ عقد إجارتها المؤرخ أول يناير سنة ١٩٧٣، وذلك استنادا إلى أنه تملك سكنا آخر فى المدينة، وصار بذلك محتجزا أكثر من مسكن فى بلد واحد ٠ وأثناء نظر تلك الدعوى دفع المدعى عليه فيها بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لمخالفتها لأحكام المواد ٢ و ٤٠ و ٤١ و ٥٠ و ٥٧ من الدستور، فقررت محكمة الموضوع تأجيل نظر الدعوى المطروحة عليها كى يقدم مبدى الدفع ما يفيد الطعن بعدم الدستورية، فأقام المدعى الدعوى الماثلة.

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يجرى نصها كالآتى : " لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض.

" وحيث إنه عن طلب التدخل، فقد جرى قضاء هذه المحكمة على أن شرط قبوله أن يكون مقدما ممن كان طرفا فى الخصومة الموضوعية، وهو ما لم يتوافر فى النزاع الراهن، ومن ثم يكون هذا الطلب غير مقبول .

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة – وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية – مناطها ارتباطها عقلا بالمصلحة التى يقوم بها النزاع الموضوعى، وذلك بأن يكون الحكم فى المسائل الدستورية لازما للفصل فى الطلبات الموضوعية المرتبطة بها ؛ وكان النزاع الموضوعى يدور حول طلب إخلاء المدعى من عين كان قد استأجرها بعد أن تملك غيرها، وصار بذلك محتجزا أكثر من مسكن فى البلد الواحد ؛ وكان ما توخاه المدعى بدعواه الدستورية أن يظل باقيا فى العين التى استأجرها، فلا يطرد منها تأسيسا على أن ماتنص عليه الفقرة الأولى المطعون عليها من حظر احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد، مناقض للدستور ؛ وكانت المادة ٧٦ من هذا القانون، تفرض جزاء جنائيا فى شأن من يخالفون هذا الحظر، فإن هذه الفقرة وتلك المادة تتكاملان مع بعضهما، وتمثلان كلا لا ينقسم، وبهما معا يتحدد للخصومة الدستورية نطاقها.

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة الثامنة المشار إليها، هى التى قرن المشرع مخالفتها بإيقاع جزاء جنائى ؛ وكان كل جزاء جنائى لا يعتبر موافقا للدستور إلا إذا كان مبناه ضرورة اجتماعية لا تناهض

الأحكام التى تضمنها ؛ وكان ذلك مؤداه أن بطلان أصل الحظر المقرر بالفقرة الأولى المطعون عليها، يعنى أن يصبح الجزاء الجنائى المتصل بها منعدما محلا وساقطا، فلا يبقى هذا الجزاء بعد زوالها تبعا للحكم ببطلانها لمخالفتها للدستور.

وحيث إن المدعى ينعى على الفقرة الأولى المطعون عليها مخالفتها لأحكام المواد ٢ و ٤٠ و ٤١ و ٥٠ و٥٧ من الدستور، وذلك تأسيسا على أن المشرع أخضع المساكن المؤجرة لأغراض السكنى دون غيرها للحظر المتعلق باحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد، وظل نطاق الحظر منحسرا بالتالى عن الأماكن المعدة لغير أغراض السكنى، ليقيم المشرع بذلك تمييزا جائرا بين مواطنين تتماثل ظروفهم القانونية بما يخل بتساويهم أمام القانون . كذلك فإن إطلاق الحق فى احتجاز أكثر من مسكن ولو فى بلد واحد، لا ينال من مبدأ تكافؤ الفرص إلا إذا تعلق الأمر بمساكن هيأتها الدولة لمواطنيها، وكان تزاحمهم عليها متصورا . ولا كذلك المسكنان اللذان احتجزهما المدعى استئجارا وتمليكا فى البلد الواحد • هذا فضلا عن أن الحظر المقرر بالفقرة المطعون عليها لا يستند إلى منطق، إذ بينما يقوم هذا الحظر فى البلد الواحد، فإن مقتضاه إمكان أن يكون لكل شخص أكثر من مسكن بقدر عدد مدن مصر جميعها، ولو لم يكن لاحتجازها بكاملها من مسوغ .

وحيث إن البين من مضبطة الجلسة الثانية والسبعين لمجلس الشعب المعقودة فى ١٩ يونيو ١٩٧٧، أن بعض أعضاء المجلس اقترح أن

يمتد الحظر المقرر بالفقرة الأولى المطعون عليها إلى الشخص وأولاده القصر ومنهم من دعا إلى أن يكون هذا الحظر مطلقا، فلا يجوز احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد، ولو كان مبررا وارتأى آخرون أن يكون الاحتجاز منصرفا لأكثر من مسكن، سواء كان سنده ملكا أو إيجارا، إلا أن مجلس الشعب أبقى على الحظر بالصورة التى ظهر بها فى مشروع الحكومة.

وجاء كذلك بتقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب فى شأن مشروع قانون تأجير وبيع الأماكن، أن مشكلة الإسكان لا تنفرج بالقانون، وإنما يتعين أن تعمل الدولة جاهدة على توفير الوحدات السكنية مع وضعها القطاعين التعاونى والخاص فى حجمهما المأمول، لينطلقا إلى تحقيق ما هو مقعود عليهما من رجاء.

وحيث إن المشرع تغيا بالفقرة الأولى من المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه – وعلى ما يبين من المذكرة الإيضاحية لهذا القانون – العمل على توفير المساكن لمن يطلبها.

وحيث إن السلطة التقديرية التى يملكها المشرع فى موضوع تنظيم الحقوق، حدها قواعد الدستور، فلا يجوز تخطيها ؛ وكان من المقرر أن الحقوق التى كفل الدستور أصلها لا يجوز تقييدها بما ينال منها، تقديرا بأن لكل حق مجالا حيويا أو دائرة منطقية يعمل فى إطارها، فلا يجوز اقتحامها، وإلا كان ذلك نقضا لفحواه، وعدوانا على نصوص الدستور ذاتها.

وحيث إن ماينعاه المدعى من مخالفة الفقرة المطعون عليها لحكم المادة الثانية من الدستور التى تقيم من الشريعة الإسلامية - فى ثوابتها ومبادئها الكلية - المصدر الرئيسى لكل قاعدة قانونية أقرتها السلطة التشريعية أو أصدرتها السلطة التنفيذية فى حدود صلاحياتها التى ناطها الدستور بها، مردود بأن الرقابة القضائية على الشرعية الدستورية التى تباشرها هذه المحكمة فى مجال تطبيقها لنص المادة الثانية من الدستور، لا تمتد - وعلى ما جرى به قضاؤها - لغير النصوص القانونية الصادرة بعد تعديلها فى ٢٢ مايو ١٩٨٠، ولا يندرج تحتها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لصدوره قبلها، ومن ثم يظل نائيا عن رقابتها، ولو كانت النصوص التى تضمنها قد شابها عوار تناقضها مع الأحكام الشرعية المقطوع بثبوتها ودلالتها.

وحيث إن ما ينعاه المدعى من مخالفة النص المطعون فيه للمادة ٥٧ من الدستور التى تقضى بأن كل اعتداء على الحرية الشخصية وعلى حرمة الحياة الخاصة، أو على الحقوق والحريات العامة التى يكفلها الدستور أو القانون، يعد جريمة لاتسقط الدعوى الجنائية ولا الدعوى المدنية الناشئة عنها بالتقادم، مردود بأن تأثيم الدستور أو المشرع أفعالا بذواتها أو صورا من الامتناع يحددانها، مؤداه أن يتخذ هذا الفعل أو الامتناع مظهرا ماديا، فلا يكون كامنا فى أعماق النفوس مُغلفا بدخائلها، بل ظاهرا جليا مُعبرا عن إرادة عصيان نصوص عقابية آمرة زجر بها المشرع المخاطبين بها، محددا من خلالها ما ينبغى عليهم أن يأتوه أو

يدعوه من الأفعال، بعد تحديدها تحديدا قاطعا لا يلبسها بغيرها . ولا كذلك ما تقره السلطة التشريعية من نصوص قانونية فى مجال تنظيم الحقوق، ولا ما يصدر من هذه النصوص عن السلطة التنفيذية فى حدود صلاحياتها التى ناطها الدستور بها، ذلك أن تلك النصوص جميعها لا تبلور عملا ماديا تظهر به الجريمة على مسرحها، ولكنها تحدد لدائرة التجريم نطاقها على ضوء الضرورة الاجتماعية التى تقدرها، وبما يكون مناسبا لمتطلباتها.

وحيث إن الدستور لا يعتبر مجرد إطار شكلى أو تنظيم إجرائى لقواعد مباشرة السلطة وصور توزيعها، وإنما يتضمن - أصلا - قيّما وحقوقا لها مضامين موضوعية كفل الدستور حمايتها، وحرص على أن يرد كل عدوان عليها من خلال حق التقاضى حتى يظل محتواها نقيا كاملا، فلا تفقد قيمتها أو تنحدر أهميتها ولا تنفصل هذه القيم وتلك الحقوق عن الديموقراطية محدد معناها وفق أكثر أشكالها تطورا، ولكنها تقارنها، وتقيم أساسها، وتكفل إنفاذ مفاهيمها، بل إنها أكثر اتصالا بذاتية الفرد، وبتكامل شخصيته، وبحفظها لكرامته، فلا تكون الحرية معها شعارا، بل توهجا فاعلا ومحيطا.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن حرية التعاقد قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صونا للحرية الشخصية التى لا يقتصر ضمانها على تأمينها ضد صور العدوان على البدن، بل تمتد حمايتها إلى

أشكال متعددة من إرادة الاختيار وسلطة التقرير التى ينبغى أن يملكها كل شخص، فلا يكون بها كائنا يُحمل على مالا يرضاه، بل بشرا سويا.

وحيث إن حرية التعاقد هذه، فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية، إنها كذلك وثيقة الصلة بالحق فى الملكية، وذلك بالنظر إلى الحقوق التى ترتبها العقود فيما بين أطرافها، أيا كان الدائن بها أو المدين بأدائها • بيد أن هذه الحرية - التى لا يكفلها انسيابها دون عائق، ولا جرفها لكل قيد عليها، ولا علوها على مصالح ترجحها، وإنما يدنيها من أهدافها قدر من التوازن بين جموحها وتنظيمها -لا تعطلها تلك القيود التى تفرضها السلطة التشريعية عليها بما يحول دون انفلاتها من كوابحها ويندرج تحتها أن يكون تنظيمها لأنواع من العقود محددا بقواعد آمرة تحيط ببعض جوانبها، غير أن هذه القيود لا يسعها أن تدهم الدائرة التى تباشر فيها الإرادة حركتها، فلا يكون لسلطانها بعد هدمها من أثر.

وحيث إن العقود التى يقيمها أطرافها وفق نصوص الدستور ذاتها، لا يجوز أن ينهيها المشرع، ولو عارضتها مصلحة أيا كان وزنها.

وحيث إن صون الدستور للملكية الخاصة، مؤداه أن المشرع لا يجوز أن يجردها من لوازمها، ولا أن يفصل عنها بعض أجزائها، ولا أن ينتقص من أصلها أو يغير من طبيعتها دون ما ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ؛ وكان ضمان وظيفتها هذه يفترض ألا ترهق القيود التى يفرضها المشرع عليها جوهر مقوماتها ؛ وكان صون الملكية وإعاقتها لا

يجتمعان، فإن هدمها أو تقويض أسسها من خلال قيود تنال منها، ينحل عصفا بها منافيا للحق فيها •

وحيث إن الحماية التى يكفلها الدستور للملكية الخاصة – وبوصفها إحدى القيم الجوهرية التى يرعاها – لا تقتصر على ماهو قائم فعلا من مصادرها التى استقام بها الحق فى الملكية صحيحا وفق أحكام الدستور، ولكنها تمتد بداهة إلى ما هو مشروع من صور كسبها التى تعد سببا لتلقيها أو لانتقالها من يد أصحابها إلى آخرين، فلا يكون تقييد دائرتها جائزا فالأموال التى نملكها، وكذلك ما يؤول إلى أغيار من عناصرها، هى التى قصد الدستور إلى صونها، ولم يجز المساس بها إلا استثناء، وبمراعاة الوسائل القانونية السليمة التى تقارن حق إنشائها وتغيير سندها . وينبغى بالتالى النظر إلى الحماية التى تشملها بما يقيمها وفق مفاهيم الحرية التى يمارسها الأفراد تعبيرا عن ذواتهم، وتوكيدا لحدود مسئوليتهم عن صور نشاطهم على اختلافها Self-defining responsible activity، فلا يكون صون الملكية إلا ضمانا ذاتيا لأصحابها، يرد عن ملكيتهم كل عدوان ينال من عناصرها.

وحيث إن ما تنص عليه المادة ٣٧ من الدستور من أن يعين القانون الحد الأقصى للملكية الزراعية بما يضمن حماية الفلاح والعامل الزراعى من الاستغلال، مؤداه أن قيد الحد الأقصى لا يتعلق إلا بالملكية الزراعية، فإذا انسحب إلى غيرها، كان مخالفا للدستور.

وحيث إن حرية الانتقال Freedom of movement غدوا ورواحا - بما تشتمل عليه من حق مغادرة الإقليم - تعتبر حقا لكل مواطن يمارسها بما لا يعطل جوهرها، وإن جاز أن يتدخل المشرع لموازنتها بمصلحة يقتضيها الأمن القومي

Il revient au législateur d assurer la conciliation entre d une part la liberté d aller et venir, laquelle n est pas limitée au territoire national mais comporte également le droit de le quitter, et la protection de la sécurité nationale, nécessaires l une et l autre à la sauvegarde de droits de valeur constitutionnelle. .

(39-325 DC, 13 aout 1993, cons .103 , p . 224)

وحيث إن المادة ٥٠ من الدستور تردد هذه الحرية ذاتها بإطلاقها حق كل مواطن - وفيما خلا الأحوال التى يبينها القانون - فى أن يقيم فى الجهة التى يختارها داخل بلده، فلا يُرد عنها، ولا يُحمل على أن يتخذ غيرها مقرا دائما.

كذلك فإن حرية الانتقال - وما يقارنها من اختيار الشخص لجهة بعينها يقيم فيها - هى التى اعتبرها الدستور من عناصر الحرية الشخصية، فلا تتكامل بعيدا عنها، وكان مفهوما بالتالى أن يَنُص فى المادة ٤١، على أن القبض والحرمان من الانتقال مشروطان - إذا لم يكن ثمة تلبس - بصدور أمر بهما من جهة قضائية يكون مستندا إلى ضرورة يستلزمها التحقيق، ويقتضيها صون أمن الجماعة.

وفى إطار هذه الحرية ذاتها، فإن إبعاد المواطن عن بلده أو رده عن العودة إليها، ممنوعان بنص المادة ٥١ من الدستور، ولو كان ذلك تدبيرا احترازيا لمواجهة خطورة إجرامية.

وكشف الدستور كذلك عن بعض الأبعاد التى تتسم بها حرية الانتقال، وذلك بما نص عليه فى المادة ٥٢ من أن لكل مواطن حق الهجرة الدائمة أو الموقوتة إلى الخارج وفقا للقواعد التى يضعها المشرع فى شأن شروط الهجرة وإجراءاتها وجعل الله تعالى حرية الانتقال حقا وواجبا بأن مهد الأرض لتكون ذلولا لعباده، يمشون فى مناكبها أعزاء غير مقهورين.

وتشهد هذه النصوص جميعها بأن حرية الانتقال حق عام، وإن تقييده دون مقتض مشروع، إنما يجرد الحرية الشخصية من خصائصها، ويقوض صحيح بنيانها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن ثمة مناطق من الحياة الخاصة لكل فرد تمثل أغوارا لا يجوز النفاذ إليها، وينبغي دوما ألا يقتحمها أحد ضمانا لسريتها وصونا لحرمتها، فلا يكون اختلاس بعض جوانبها مقبولا وهذه المناطق من خواص الحياة ودخائلها تصون مصلحتين تتكاملان فيما بينهما وإن بديتا منفصلتين، ذلك أنهما تتعلقان بوجه عام بنطاق المسائل الشخصية التى ينبغى كتمانها وحجبها عن الآخرين، وكذلك بما ينبغى أن يستقل كل فرد به من سلطة التقرير فيما يؤثر فى مصيره وتبلور هذه المناطق جميعها التى يلوذ الفرد بها، مطمئنا

لحرمتها، وامتناع إخضاعها لأشكال الرقابة وأدواتها على اختلافها، الحق فى أن تكون للحياة الخاصة تخومها، باعتبار أن صونها من العدوان أوثق اتصالا بالقيم التى تدعو إليها الأمم المتحضرة، وأكفل للحرية الشخصية التى يجب أن يكون نهجها متواصلا ليوائم مضمونها الآفاق الجديدة التى ترنو الجماعة إليها.

وحيث إن احتجاز أكثر من عين للسكنى وفقا لحكم الفقرة الأولى المطعون عليها، يفيد الانفراد بها والاستئثار بمنافعها، سواء أكان من يحتجزها مالكا لها جميعها، أم مستأجرا لها بأكملها، أم مالكا لبعضها ومستأجرا باقيها.

وحيث إن سريان الحظر المقرر بالفقرة الأولى المطعون عليها فى شأن كل شخص يحتجز أكثر من مسكن فى البلد الواحد، ولو تملكها جميعها، إنما يناقض الدستور من نواح متعددة.

أولها: أن الملكية التى يجوز تقرير حدها الأقصى، هى التى تكون الأراضى الزراعية - دون سواها- محلا لها.

ثانيها :أن الملكية وثيقة الصلة بالحق فى التنمية، وبحرية تداول الأموال فيما هو مشروع من أوجهها ولا يجوز بالتالى فرض قيود عليها تنقض مجال حركتها، ولا تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وعلى الأخص فى إطار الأوضاع الراهنة التى صار تمليك المساكن معها نمطا غالبا، وأسلوبا

يكاد أن يكون وحيدا لاتخاذها موطنا يقيم الشخص فيه عادة ؛ ولأن جواز أن يكون للشخص أكثر من موطن، قاعدة مقررة قانونا.

وثالثها : أن المشرع قرن الحظر المنصوص عليه بالفقرة المشار إليها، بعقوبة مقيدة للحرية تعداها إلى حد إنهاء العمل بالعقود التى تم إبرامها بالمخالفة لمضمونه • وهو ما يعتبر أخذا للملكية من أصحابها بغير اتباع الوسائل القانونية السليمة، بعد أن فقد أصحابها سند ملكيتهم بمقتضى قاعدة آمرة لا يملكون منها فكاكا.

وحيث إن حظر احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد يناقض الدستور كذلك، ولو كان من احتجزها قد استأجرها جميعا، ذلك أن النصوص القانونية تعتبر مجرد وسائل لتحقيق أغراض بعينها قصد إليها المشرع كافلا من خلالها مصلحة مشروعة يبتغيها وهذه الصلة التى تقوم بها علاقة منطقية بين مضمون النصوص القانونية وأهدافها، تعتبر شرطا لدستوريتها بيد أن الحظر المقرر بالفقرة الأولى المطعون عليها، وإن تعلق باحتجاز أكثر من مسكن " فى البلد الواحد " ضمانا لتوفير السكنى لمن يطلبها، إلا أن هذه الفقرة ذاتها – وبمفهوم المخالفة لحكمها – لا تحول دون احتجاز الشخص الواحد لأكثر من مسكن بقدر عدد مدن مصر جميعها إذا اتخذ فى كل منها – ولو دون مقتض – مسكنا واحدا مستقلا • كذلك فإن البلد الواحد - فى تطبيق الفقرة المطعون عليها – قد يكون شديد الاتساع مترامياً أطرافا، ويظل شأن احتجاز أكثر من مسكن فيه، شأن احتجازها فى بلدة تضيق رقعتها إلى حد كبير كذلك قد يكون

المسكن الآخر واقعا على حدود التّماس بين بلدين، ويظل مع ذلك محظورا.

وحيث إن الدستور – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – كفل صون الأموال دون تمييز بينها باعتبار أن الحقوق جميعها – الشخصية منها والعينية – تعتبر قيما مالية لا يجوز أن يمسها المشرع ؛ وكان حق المستأجر فى الانتفاع بالشئ المؤجر لمدة محددة ولقاء أجر معلوم، لازال حقا شخصيا حتى فى إطار القوانين الاستثنائية التى حدد بها المشرع للإجارة بعض جوانبها بمقتضى قواعد آمرة لا يجوز الاتفاق على خلافها، ويعتبر بذلك حقا ماليا مكفولا بنصوص الدستور ذاتها • فإذا أهدره المشرع من خلال إنهاء العمل بعقود الإجارة التى يجاوز محلها مسكنا واحدا فى البلد الواحد ؛ فإن هذا الإنهاء يكون متضمنا عدوانا على عقود تتعلق بقيم مالية، ومعطلا دور الإرادة الحرة فى مجال إحداثها، ومقيدا كذلك حرية الانتقال التى كفل الدستور أصلها بما يلازمها من حق اختيار الشخص للجهة التى يقيم فيها، فلا يُحمل على أن يتخذ غيرها مقرا.

وحيث إن احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد – مستأجرا كان أم مملوكا – وإن كان جائزا وفقا للنص المطعون فيه، كلما قام هذا الاحتجاز على مقتض مشروع يبرره ؛ وكان تقدير توافر هذا المبرر – وعلى الأخص فى نطاق الشئون العائلية – من المسائل التى تدق فيها الأنظار ؛ وكانت الأعذار التى تسوغ هذا الاحتجاز كثيرا ما تكتنفها

محاذير تحول دون إعلانها، فلا يكون الحمل علي طرحها من خلال الخصومة القضائية إلا إخلالا بحرمة الحياة الخاصة التى كفل الدستور صونها بنص المادة ٤٥، ومن ثم كان كتمان أصحابها لها - مع مشروعيتها - متصلا بدخائلهم وأغوار سرائرهم وما جوهر الأسرة إلا وحدة بنيانها وترابط مصالح أفرادها وتداخلها، فلا يجوز أن يكون أمرها نهبا لآخرين يميطون عن أسرارها، أستارها.

وحيث إنه لما تقدم تكون الفقرة الأولى المطعون عليها مخالفة لأحكام المواد ٣٢ و٣٤ و٤١ و٤٥ و٥٠ من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة :

أولا : بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ثانيا: بسقوط نص المادة ٧٦ من هذا القانون فى مجال تطبيقها بالنسبة لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد .

ثالثا: بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

أمين السر ***رئيس المحكمة***

الحكم رقم (١٥)

-- عدم دستورية نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

-- سقوط نص المادة ٤٥ من هذا القانون في مجال تطبيقها بالنسبة إلى الأماكن التي تم تأجيرها مفروشا وفقا لنص المادة ٤٠ منه.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ١٥ نوفمبر سنة ١٩٩٧ الموافق ١٥ رجب سنة١٤١٨ هـ.

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٤٩ لسنة ١٨ قضائية "دستورية".

المقامة من

الدكتور / عبد الفتاح طاهر عبد المحسن

ضـــد

١ - السيد/ رئيس مجلس الوزراء

٢ - السيد المستشار / وزير العدل

٣ - السيدة / نهى مصطفى كمال

الإجراءات

بتاريخ ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٩٦، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم بعدم دستورية نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعى كان قد أقام الدعوى رقم ٣٧٤٣ لسنة ١٩٩٦ إيجارات كلى شمال القاهرة، طالبا فى صحيفتها الحكم بإخلاء المدعى عليها الأخيرة من العين المؤجرة وتسليمها له خالية، تأسيسا على

أنها كانت تستأجر منه شقة يملكها بالدور الخامس بالعقار رقم ١ شارع الشهيد عبد المنعم حافظ بمصر الجديدة وقد أخطرته برغبتها في تأجيرها مفروشة للغير، وعرضت عليه الأجرة الإضافية التى قررتها المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إلا أنه رفض عرضها، ودفع - أثناء نظر الدعوى الموضوعية - بعدم دستورية المادة ٤٠ من هذا القانون التى تخولها حق التأجير المفروش للعين المؤجرة لها دون موافقة مالكها، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع، فقد قررت تأجيل نظرها للدعوى المطروحة عليها إلى جلسة ١٩٩٦/١٢/٢٩، على أن يقدم المدعى مايفيد إقامته للدعوى الدستورية، فأقامها خلال الأجل المحدد لها.

وحيث إن المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تقضى بما يأتى :

" لا يجوز للمستأجر فى غير المصايف والمشاتى المحددة وفقا لأحكام هذا القانون، أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا إلا فى الحالات الآتية : -

(أ) إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة: وعلى المستأجر الأصلى فى هذه الحالة أن يخطر المستأجر من الباطن لإخلاء العين فى الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية، بشرط أن يمنح المستأجر من

الباطن أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره، ليقوم بإخلاء العين وردها إلى المستأجر الأصلى، وإلا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانونى، وذلك أيا كانت مدة الإيجار المتفق عليه .

(ب) إذا كان مزاولا لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة، وأجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته .

(ج) إذا أجر المكان المؤجر له كله أو جزءا منه للطلاب الذين يدرسون فى غير المدن التى تقيم فيها أسرهم.

(د) التأجير للعمال فى مناطق تجمعاتهم وكذا التأجير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلى والقطاع العام، وذلك فى المدن التى يعينون بها أو ينقلون إليها.

(هـ) فى الحالات والشروط المبينة بالبندين أ و ب من المادة السابقة، وفى جميع الأحوال، يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة واحدة فى نفس المدينة • ولا يفيد من حكم هذه المادة سوى مستأجرى وحدات الأماكن الخالية

وتنص المادة ٤٥ من هذا القانون على مايأتى : " فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان

المؤجر مفروشا، يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتى :

(أ) أربعمائة فى المائة (٤٠٠٪) عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ •

(ب) مائتان فى المائة (٢٠٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١.

(ج) مائة وخمسون فى المائة (١٥٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون.

(د) مائة فى المائة (١٠٠٪) عن الأماكن التى يرخص فى إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون

وفى حالة تأجير المكان المفروش جزئيا، يستحق المالك نصف النسب الموضحة فى هذه المادة ".

وعملا بالمادة ٢١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشا بغير موافقة المالك على شقة واحدة فى نفس المدينة

ويعتد فى تحديد المدينة بأحكام قانون الإدارة المحلية.

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة - وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية - مناطها ارتباطها عقلا بالمصلحة التى يقوم بها النزاع الموضوعى، وذلك بأن يكون الحكم فى المسائل الدستورية لازما للفصل فى الطلبات الموضوعية المطروحة على محكمة الموضوع؛ وكان المدعى قد طعن بعدم دستورية نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٧ دون غيرها، تقديرا بأنها هى التى تخول مستأجر العين - وبغير موافقة مالكها بل ورغم اعتراضه - حق التأجير المفروش؛ وكانت المادة ٤٥ من هذا القانون تحدد مقابلا لهذا التأجير ممثلا فى أجرة إضافية يجب أن يؤديها مستأجر العين إلى مالكها عن المدة التى امتد إليها التأجير مفروشا؛ وكان جواز اقتضاء هذا المقابل، يفترض ألا يكون الدستور نابذا أصل القاعدة التى يُرد إليها، والتى خول المشرع بمقتضاها حق التأجير المفروش لكل مستأجر فى الأحوال وبالشروط التى حددها؛ فإن المادتين ٤٠ و ٤٥ من القانون، تتكاملان فيما بينهما، ويفترض عند الفصل فى الدعوى الدستورية، أن وحدة لا تنقسم تجمعهما، وبهما معا يتحدد نطاقها.

وحيث إن الخصومة الدستورية لا تتناول غير النصوص المطعون عليها فى مجال تطبيقها، ولا شأن لها بما يخرج عن نطاق سريانها، تقديرا بأن الأضرار التى قارنتها تتصل بإنفاذها فى شأن المخاطبين بها؛ وكانت المصايف والمشاتى المحددة وفقا لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، مستثناة من حكم المادة ٤٠ من هذا القانون المطعون عليها؛

فإن إبطال المحكمة لهذه المادة لمخالفتها الدستور، يكون مقصورا على الأحكام التى تضمنتها فى مجال تطبيقها، والتى لا يندرج تحتها التأجير المفروش لأماكن ميهأة باعتبارها مصيفا أو مشتى مما حدده ذلك القانون ومن ثم يظل باب الطعن مفتوحا أمام هذه المحكمة فى مجال تأجيرهما من الباطن مفروشا.

وحيث إن المدعى ينعى على نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، إهداره أحكام المواد ٢ و ٧ و ٨ و ٣٢ و ٣٤ و ٤٠ و ٥٧ من الدستور، تأسيسا على أن النص المطعون عليه منح المستأجر حرية التأجير المفروش بقوة القانون، ولم يقم وزنا لمصلحة المؤجر، بل غلب عليها مصلحة المستأجر دون ما ضرورة. ولا تعدو الأجرة الإضافية التى قررتها المادة ٤٥ من هذا القانون، أن تكون زيادة ثابت مقدارها على مر الزمان، وكان ينبغى أن تكون متغيرة طبقا لقوانين العرض والطلب • بل أن المستأجر إذا ما لجأ إلى التأجير المفروش، تقاضى من المستأجر من الباطن أجرة يزيد مقدارها أضعافا مضاعفة على الأجرة الإضافية، ليحصل بذلك على حقوق تتمحض عدوانا على الملكية التى يحميها الدستور، تقديرا بأن حق مستأجر العين فى استعمالها لازال حقا شخصيا، حتى بعد العمل بالتدابير الاستثنائية فى مجال الإسكان وما النص المطعون فيه إلا مزية استثنائية اقتحم المشرع بأبعادها حق الملكية إخلالا بمجالاتها الحيوية التى لا يجوز أن يمسها، وهو بذلك لا يندرج تحت تنظيمها، وإنما أنشا لكل مستأجر حقوقا مبتدأ لا يتوازن بها

مركزه القانوني مع المؤجر، ولا يقيم علاقتهما ببعض على أساس من التضامن الاجتماعي .

وحيث إن مناعى المدعي فى شأن الأجرة الإضافية التى فرضتها المادة (٤٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مقابلا للتأجير المفروش، تطرح بالضرورة ما إذا كان يجوز أصلا وفقا للدستور إسناد رخصة التأجير المفروش – وبقوة القانون – إلى المستأجر، ذلك أن مباشرته لهذه الرخصة هى التى ينشأ بها الحق فى تلك الأجرة كذلك فإن مفاد إبطال المحكمة لهذه الرخصة فى ذاتها – إذا شابها عوار مخالفتها للدستور – انتفاء كل مقتض لإعمال الشروط التى قيد بها المشرع نطاق ممارستها؛ وكذلك سقوط الأحكام التى فرض بها الأجرة الإضافية التى تقابل استعمالها.

وحيث إن ماينعاه المدعي من مخالفة النص المطعون فيه لحكم المادة الثانية من الدستور التى تقيم من الشريعة الإسلامية – فى ثوابتها ومبادئها الكلية –المصدر الرئيسى لكل قاعدة قانونية أقرتها السلطة التشريعية أو أصدرتها السلطة التنفيذية فى حدود صلاحياتها التى ناطها الدستور بها، مردود بأن الرقابة القضائية على الشرعية الدستورية التى تباشرها هذه المحكمة فى مجال تطبيقها لنص المادة الثانية من الدستور، لا تمتد – وعلى ما جرى به قضاؤها – لغير النصوص القانونية الصادرة بعد تعديلها فى ٢٢ مايو ١٩٨٠ • ولا يندرج تحتها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لصدوره قبلها• ومن ثم يظل نائيا عن رقابتها، ولو كانت

النصوص التى تضمنها قد شابها عوار تناقضها مع الأحكام الشرعية المقطوع بثبوتها ودلالتها

وحيث إن ما ينعاه المدعى من مخالفة النص المطعون فيه لمبدأ تكافؤ الفرص المنصوص عليه فى المادة الثامنة من الدستور، مردود بأن الفرص التى يعنيها هذا المبدأ، هى تلك التى تتعهد الدولة بتقديمها • وكلما كان عددها محدودا، كان التزاحم لطلبها واقعا قائما ويقتضى تدافعهم على هذه الفرص المحدود عددها، ترتيبهم فيما بينهم وفق شروط موضوعية تحدد أجدرهم باستحقاقها ولا كذلك النص المطعون فيه إذ لا يتعلق بفرص قائمة يتزاحم المستأجرون عليها، ويتفاضل بعضهم على بعض فى مجال النفاذ إليها، بل يخولهم جميعا - فى مجال تطبيقه - الحقوق عينها، دون ما تمييز يفارق بينهم على صعيد مباشرتها.

وحيث إن ما ينعاه المدعى من مخالفة النص المطعون فيه للمادة ٥٧ من الدستور التى تقضى بأن كل اعتداء على الحرية الشخصية وعلى حرمة الحياة الخاصة، أو على الحقوق والحريات العامة التى يكفلها الدستور أو القانون، يعد جريمة لا تسقط الدعوى الجنائية ولا الدعوى المدنية الناشئة عنها بالتقادم، مردود بأن تأثيم الدستور أو المشرع أفعالا بذواتها أو صورا من الامتناع يحددانها، مؤداه أن يتخذ هذا الفعل أو الامتناع مظهرا ماديا، فلا يكون كامنا فى أعماق النفوس مُغلفا بدخائلها، بل ظاهرا جليا مُعبرا عن إرادة عصيان نصوص عقابية آمرة زجر بها المشرع المخاطبين بها، محددا من خلالها ما ينبغى عليهم أن يأتوه أو

يدعوه من الأفعال، بعد تحديدها تحديدا قاطعا لا يلبسها بغيرها ولا كذلك ما تقره السلطة التشريعية من نصوص قانونية فى مجال تنظيم الحقوق، ولامايصدر من هذه النصوص عن السلطة التنفيذية فى حدود صلاحياتها التى ناطها الدستور بها، ذلك أن تلك النصوص جميعها لا تبلور عملا ماديا تظهر به الجريمة على مسرحها، بل هى التى تحدد لدائرة التجريم نطاقها على ضوء الضرورة الاجتماعية التى تقدرها، وبما يكون مناسبا لمتطلباتها.

وحيث إن البين من مضبطة الجلسة التاسعة والسبعين لمجلس الشعب المعقودة فى ١٩٧٧/٧/٣١ أن أحد أعضاء هذا المجلس قرر أن التأجير المفروش للأعيان المؤجرة ينبغى أن يكون مشروطا بإذن أصحابها توقيا لاتساع دائرة هذا التأجير بعد أن صار موطنا لاستغلال البعض، إلا أن آخرين – أيدتهم أغلبية أعضاء المجلس عند التصويت على المشروع – عارضوه لضمان ألا يباشر مؤجر العين على مستأجرها من صور الاستغلال أسوئها.

وحيث إن السلطة التقديرية التى يملكها المشرع فى موضوع تنظيم الحقوق، حدها قواعد الدستور التى ينافيها أن ينقل المشرع حقوق الملكية أو بعض عناصرها من يد أصحابها إلى غيرهم دون سند صحيح؛ ويدنيها من أهدافها قدر من التوازن بين القيود عليها، وضرورة ربطها بالأغراض التى تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، فلا يكون التدخل لتنظيمها افتئاتا عليها •

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن حرية التعاقد قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صونا للحرية الشخصية التى لا يقتصر ضمانها على تأمينها ضد صور العدوان على البدن، بل تمتد حمايتها إلى أشكال متعددة من إرادة الاختيار وسلطة التقرير التى ينبغى أن يملكها كل شخص، فلا يكون بها كائنا يحمل على مالا يرضاه، بل بشرا سويا •

وحيث إن حرية التعاقد هذه، فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية، إنها كذلك وثيقة الصلة بالحق فى الملكية، وذلك بالنظر إلى الحقوق التى ترتبها العقود فيما بين أطرافها، أيا كان الدائن بها أو المدين بأدائها بيد أن هذه الحرية - التى لا يكفلها انسيابها دون عائق، ولا جرفها لكل قيد عليها، ولا علوها على مصالح ترجحها، وإنما يدنيها من أهدافها قدر من التوازن بين جموحها وتنظيمها - لا تعطلها تلك القيود التى تفرضها السلطة التشريعية عليها بما يحول دون انفلاتها من كوابحها • ويندرج تحتها أن يكون تنظيمها لأنواع من العقود محددا بقواعد آمرة تحيط ببعض جوانبها، غير أن هذه القيود لايسعها أن تدهم الدائرة التى تباشر فيها الإرادة حركتها، فلا يكون لسلطانها بعد هدمها من أثر •

وحيث إن الحقوق التى يستخلصها مستأجر من الإجارة التى دخل فيها - ويندرج تحتها تأجيره من الباطن عينا بقصد استغلالها - تقتضى تدخلا من مؤجرها لإمكان مباشرتها، ولا يجوز بالتالى مزجها بحق الانتفاع كأحد الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية، ذلك أن

هذا الحق يعتبر واقعا مباشرة على الأشياء التى تعلق بها، مشتملا على سلطة استعمالها واستغلالها، متسلطا عليها من هذين الوجهين دون تدخل من أصحابها، الذين لايملكون كذلك الاعتراض على نزول المنتفع نهائيا عن هذا الحق للغير .ومن ثم كان ذلك الحق - وبالنظر إلى ثقل القيود التى يفرضها على الملكية – منتهيا حتما بوفاة المنتفع، ولو كان ذلك قبل انقضاء الأجل المحدد اتفاقا لمباشرة حق الانتفاع.

وحيث إن النص المطعون فيه خول كل مستأجر أصلى – فى الأحوال وبالشروط التى حددها – أن يحيل من باطنه عينا كان قد اتخذها سكنا، إلى مكان مفروش يؤجره لغيره، ولو كانت الإجارة الأصلية أو الأوضاع التى لابستها، تفيد شرطا صريحا أو ضمنيا مانعا من النزول عنها إلى الغير أو من التأجير من الباطن؛ وكان النص المطعون فيه – وباعتباره واقعا فى إطار القيود الاستثنائية التى نظم بها المشرع العلائق الإيجارية – ما تقرر إلا لإسقاط إذن المؤجر فى الترخيص للمستأجر الأصلى بالتأجير من الباطن، وهو ما تدل عليه الأعمال التحضيرية لهذا النص؛ وكان من المقرر قانونا أن حق المستأجر لازال حقا شخصيا مقصورا على استعمال عين بذاتها فيما لا يجاوز المنفعة التى أعدت لها، فلا يمتد هذا الحق إلى سلطة استغلالها إذا منعها أصحابها عن مستأجرين من خلال شرط اتصل بإجارة أبرموها معهم، صريحا كان هذا الشرط أم ضمنيا؛ وكان حق المستأجر فى التأجير المفروش قد صار بمقتضى النص المطعون فيه قائما فى كل الأحوال التى حددها؛ ومستندا بالتالى إلى

قاعدة آمرة لا يجوز الاتفاق على خلافها؛ وبها صار منتهيا حق من يملكون الأعيان، فى ألا يباشر أغيار سلطة استغلالها بغير إذنهم؛ فإن هذا النص يكون متضمنا عدوانا على الحدود المنطقية التى تعمل الإرادة الحرة فى نطاقها، والتى لا تستقيم الحرية الشخصية - فى صحيح بنيانها - بفواتها، فلا تكون الإجارة إلا إملاء يناقض أسسها.

وحيث إن من المقرر كذلك أن صون الدستور للملكية الخاصة، مؤداه أن المشرع لا يجوز أن يجردها من لوازمها، ولا أن يفصل عنها بعض أجزائها، ولا أن ينتقص من أصلها أو يغير من طبيعتها دون ما ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وكان ضمان وظيفتها هذه يفترض ألا ترهق القيود التى يفرضها المشرع عليها جوهر مقوماتها، ولا أن يكون من شأنها حرمان أصحابها من تقرير صور الانتفاع بها، وكان صون الملكية وإعاقتها لا يجتمعان، فإن هدمها أو تقويض أسسها من خلال قيود تنال منها، ينحل عصفا بها منافيا للحق فيها •

وحيث إن استغلال الأعيان ممن يملكونها، قد يكون غير مباشر من خلال عقود إجارة يختارون بها من يستأجرونها؛ وكان حقهم فى هذا الاختيار جزءاً لا يتجزأ من سلطة الاستغلال التى يباشرونها أصلا عليها؛ وكان من المقرر أن لحقوق الملكية - بكامل عناصرها - قيما مالية يجوز التعامل فيها؛ وكان الأصل أن يظل مؤجر العين متصلا بها، فلا يُعزل عنها من خلال سلطة مباشرة يمارسها آخرون عليها بناء على نص فى القانون؛ وكان النص المطعون فيه قد فرض التأجير المفروش بقوة القانون فى

إطار علائق إيجارية شخصية بطبيعتها، مهدرا كل إرادة لمؤجرها فى مجال القبول بهذا التأجير أو الاعتراض عليه، ناقلا بذلك- وبقاعدة آمرة - ثمار الأعيان المؤجرة إلى من لا يستحقونها بعد أن اختصهم بمقابل التأجير المفروض كاملا فيما خلا الأجرة الإضافية التى يدفعونها • وهو بعد مقابل يُعينهم فى الأعم من الأحوال، على إيفاء الأجرة القانونية والأجرة الإضافية كلتيهما مع احتفاظهم بباقيه، فلا يتحملون عبئا مقابل انتفاعهم بالأعيان المؤجرة، بل يستخلصونها لأنفسهم انتهابا لها، فلا تظهر الملكية بوصفها شيئا مصونا، بل ركاما وعبثا عريضا . وما الملكية إلا المزايا التى تنتجها، فإذا انقض المشرع عليها، صار أمرها صريما، ومسها بذلك ضر عظيم.

وحيث إن مانص عليه الدستور فى المادة ٧ من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعى، يعنى وحدة الجماعة فى بنيانها، وتداخل مصالحها لا تصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها، واتصال أفرادها وترابطهم فيما بينهم فلا يكون بعضهم لبعض إلا ظهيرا، ولا يتفرقون بالتالى بددا، أو يتناحرون طمعا، أو يتنابذون بغيا، وهم بذلك شركاء فى مسئوليتهم قبلها، لا يملكون التنصل منها أو التخلى عنها • وليس لفريق منهم أن يتقدم على غيره انتهازا، ولا أن ينال قدرا من الحقوق يكون بها - عدوانا - أكثر علوا، وإنما تتضافر جهودهم وتتوافق توجهاتهم، لتكون لهم الفرص ذاتها التى تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق، وتتهيأ معها تلك الحماية التى ينبغى أن يلوذ بها ضعفاؤهم، ليجدوا فى

كنفها الأمن والاستقرار.

وحيث إن النص المطعون فيه - بالصيغة التى أفرغ فيها - ليس إلا حلقة في اتجاه عام تبناه المشرع أمدا طويلا فى إطار من مفاهيم جائرة لا يمكن تبريرها منطقيا ولو أجهد الباحثون أنفسهم لبيان وجه الحق فيها؛ وكان ذلك بكل المقاييس ظلما فادحا لمؤجرين مابرح المستأجرون يرجحون عليهم مصالحهم، متدثرين فى ذلك بعباءة قوانين استثنائية جاوز واضعوها بها - فى كثير من جوانبها - حدود الاعتدال، فلا يكون مجتمعهم معها إلا متهاويا عُمدا، متحيفا حقوقا ما كان يجوز الإضرار بها، نائيا بالإجارة عن حدود متطلباتها، وعلى الأخص ما تعلق منها بتعاون طرفيها اقتصاديا واجتماعيا، حتى لا يكون صراعهما - بعد الدخول فى الإجارة - إطارا لها.

وحيث إنه لما تقدم، يكون النص المطعون فيه مخالفا للمواد ٧ و ٣٢ و ٣٤ و ٤١ من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة:

أولا : بعدم دستورية نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ثانيا : بسقوط نص المادة ٤٥ من هذا القانون فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى الأماكن التى تم تأجيرها مفروشة وفقا لنص المادة ٤٠ منه.

الحكم رقم (١٦)

عدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ٨٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما تضمنته من افتراض علم مؤجر المكان أو جزء منه بالعقد السابق الصادر من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٣ يناير سنة ١٩٩٨ الموافق ٥ رمضان سنة ١٤١٨ هـ.

أصدرت الحكم الآتى:

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢٩ لسنة ١٨ قضائية "دستورية".

المقامة من:

السيد / مسعد نعمان حسن أبو سمرة

ضـــد

١ - السيد/ رئيس الجمهورية.

٢ - السيد / رئيس مجلس الشعب.

٣ - السيد / رئيس الوزراء.

٤ - السيد المستشار النائب العام.

٥ - السيد المستشار وزير العدل.

٦ - السيد / وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة.

الإجراءات

بتاريخ ٤ ابريل سنة ١٩٩٦، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم بعدم دستورية المادة ٨٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وذلك فيما تضمنته من افتراض علم المؤجر أو البائع أو الممكن بالعقد السابق الصادر من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها • ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن النيابة العامة كانت قد اتهمت المدعى وآخر فى القضية رقم ٥٧٢٣ لسنة ١٩٩٢ جنح قسم دمياط، بأنهما قاما فى ١٩٩٢/٤/٢٠ بدائرة قسم دمياط، بتأجير المكان المبين بالتحقيقات على خلاف مقتضى العقد السابق المبرم بشأنها • وطلبت معاقبتهما بالمادتين ٨٢ و ٨٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر • وقد دانتهما محكمة جنح دمياط حضوريا للأول وغيابيا للثانى بتغريم كل منهما ألف جنيه والمصروفات، فاستأنف المدعى هذا الحكم برقم ١٤٩٤ لسنة ١٩٩٦ جنح مستأنف دمياط • وأثناء نظره، دفع المدعى بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ٨٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه التى تفترض علم المؤجر بالعقد السابق الصادر من نائبه أو أحد شركائه فى العقار • وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية دفعه، فقد صرحت برفع الدعوى الدستورية، فأقامها .

وحيث إن المادة ٨٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تقضى بمايأتى: -

فقرة أولى: يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسمائة جنيه ولا تجاوز ألفى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أجر مكانا أو جزءا منه أوباعه، ولو بعقد غير مشهر، أو

مكن آخر منه وكان ذلك التأجير أو البيع أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق، ولو غير مشهر، صادر منه أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم ويفترض علم هؤلاء بالعقد السابق الصادر من أيهم.

فقرة ثانية : ويعاقب بالعقوبة السابقة من يسبق إلى وضع يده، أو يشرع فى ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق عليه، قبل استصدار حكم بأفضليته من القضاء المختص، ويفترض علم هذا المتعرض بالتعاقد السابق إذا كان زوجا لمن تعاقد معه أو من مكنه أو كان من أصوله أو فروعه، أو من أقاربه أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة".

وحيث إن المادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أن " يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها في قانون العقوبات، المالك الذي يتقاضى بأية صورة من الصور، بذاته أو بالوساطة أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر، أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها • ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا.

ويعاقب بذات العقوبة المالك الذى يتخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد فضلا عن إلزامه بأن يؤدى إلى الطرف الآخر مثلى مقدار المقدم وذلك دون إخلال بالتعاقد وبحق التعاقد وبحق المستأجر فى استكمال الأعمال الناقصة وفقا لحكم المادة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

ويكون ممثل الشخص الاعتباري مسئولا عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة".

وعملا بالفقرة الأولى من المادة ٢٤ من هذا القانون، تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية - وفيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل- المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك دون إخلال بأحكام المادة السابقة. وحيث إن مؤدى ما تقدم من نصوص، أن جريمة تأجير مكان أو جزء منه أو بيعه أو تمكين آخر منه على خلاف مقتضى عقد سابق - ولوكان غير مشهر - صادر من المؤجر أو البائع أو الممكن أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم، مافتئت قائمة، مقتصرة عقوبتها على الغرامة، وفى إطار حديها اللذين قررتهما المادة ٨٢ آنفة البيان.

وحيث إن مناط المصلحة الشخصية المباشرة - وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية - ارتباطها عقلا بالمصلحة التى يقوم بها النزاع الموضوعى، وذلك بأن يكون الفصل فى المسائل الدستورية لازما للفصل فى الطلبات الموضوعية المرتبطة بها ؛ وكان من المقرر أن نطاق الطعن بعدم الدستورية إنما يتحدد بنطاق الدفع الذى أبداه المدعى أمام محكمة الموضوع ؛ وكان البين من الأوراق أن التهمة التى نسبتها النيابة العامة إلى المدعى تتحصل فى تأجير الشقة محل الاتهام إلى المتهم الثانى، وهو على علم بسبق قيام شريكه على الشيوع فى ملكيتها بتأجيرها إلى آخر ؛ وكان الدفع بعدم الدستورية المبدى منه، قد اقتصر على ما

تعلق من النص المطعون فيه بواقعة التأجير، فإن نطاق الطعن الماثل لا يجاوز ما يتصل بهذه الواقعة ذاتها من افتراض علم المؤجر بالعقد السابق الصادر من نائبه أو من شريكه أو نائبيهم.

وحيث إن المدعى ينعى على الفقرة الأولى من المادة ٨٢ المطعون فيها أن افتراضها علم المؤجر بالعقد السابق على تأجيرها الجديد، يعد إهداراً لأصل البراءة المقرر بمقتضى نص المادة ٦٧ من الدستور، حال أن هذا الأصل أحد الركائز الجوهرية التى لاتقوم المحاكمة المنصفة بدونها، ويعتبر لازما لإدارة العدالة الجنائية إدارة فعالة، ومتطلبا لصون الحرية الشخصية فى مجالاتها الحيوية بما يحول دون اعتبار واقعة تقوم بها الجريمة ثابتة بغير دليل، وبما يرد المشرع عن افتراض ثبوتها من خلال قرينة قانونية يحدثها • هذا فضلا عن أن جريمة التأجير أو البيع أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق، من الجرائم العمدية التى يعتبر القصد الجنائى ركنا فيها، وكان لازما بالتالى أن تتحقق المحكمة بنفسها – وعلى ضوء تقديرها للأدلة التى تطرح عليها – من علم المتهم بحقيقة الأمر فى شأن كل واقعة تقوم عليها الجريمة، وأن يكون هذا العلم يقينيا، لا ظنيا أو افتراضيا .

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة ٦٧ من الدستور تنص على أن المتهم برئ حتى تثبت إدانته فى محاكمة قانونية تكفل له فيها ضمانات الدفاع عن نفسه. وحيث إن القرائن القانونية جميعها تعتبر من عمل المشرع، وهو يفرضها فى مجال الجريمة باعتبارها قواعد تتعلق بإثباتها

Evidentiary rules غايتها افتراض واقعة بذاتها - لا تكتمل أركان الجريمة بعيدا عنها - واعتبارها ثابتة بحكم القانون، فلايكون أمام المتهم إلا نفيها، وهي بذلك تقصر عن أن تؤكد بصفة نهائية صحة الواقعة التى افترضها المشرع باعتبار أن الأصل هو جواز هدمها Rebuttable presumption.

وحيث إن افتراض براءة المتهم، لا يعدو أن يكون استصحابا للفطرة التي جبل الإنسان عليها، وشرطا لازما للحرية المنظمة يكرس قيمها الأساسية التي لا يتصور أن تنفصل الجماعة عنها • وهو كذلك وثيق الصلة بالحق في الحياة، وبدعائم العدل التي تقوم على قواعدها النظم المدنية والسياسية جميعها • ومن ثم كان أصل البراءة جزءا من خصائص النظام الاتهامي Accusatorial system لازما لحماية الحقوق الرئيسية التي كفلتها المادة ٦٧ من الدستور لكل متهم، مرددة بها نص المادة ١١ من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، والفقرة الثانية من المادة ١٤ من العهد الدولي للحقوق المدنية والسياسية، بما مؤداه أن هذه البراءة لا يجوز تعليقها على شرط يحول دون إنفاذ محتواها ؛ ولا تعطيلها من خلال اتهام جدياً كان أم متهاويا، ولا نقضها سواء بإعفاء النيابة من التزامها بالتدليل على صحة اتهامها، أو عن طريق تدخلها هي أو غيرها للتأثير دون حق في مسار الدعوى الجنائية ومحصلتها النهائية •بل إن الإخلال بها - وباعتبارها مبدأ بدهيا An Axiomatic Precept - يعد

خطأ لا يغتفر A prejudicial Error مستوجبا نقض كل قرار لا يتوافق معها.

وحيث إن أصل البراءة يعتبر بذلك جزءا لا يتجزأ من محاكمة تتم إنصافا باعتباره متساندا مع عناصر أخرى تشكل مقوماتها، وتمثل في مجموعها حداً أدنى من الحقوق اللازمة لإدارتها، ويندرج تحتها أن يكون لكل من المتهم وسلطة الاتهام، الوسائل عينها التي يتكافأ بها مركزيهما سواء في مجال دحض التهمة أو إثباتها ؛ وهي بعد حقوق لا يجوز الحرمان منها أو تهميشها سواء تعلق الأمر بشخص يعتبر متهما أو مشتبها فيه • وقد أقرتها الشرائع جميعها – لا لِتُظِل المذنبين بحمايتها – وإنما لتدرأ بمقتضاها وطأة الجزاء الجنائي في شأن جريمة غير مقطوع بوقوعها ممن أسند إليهم الاتهام بإتيانها، إذ لا يعتبر هذا الاتهام كافيا لهدم أصل البراءة، ولا مثبتا لواقعة تقوم بها الجريمة، ولا حائلا دون التدليل عليها، بل يظل هذا الأصل قائما إلى أن يُنقض من خلال حكم قضائي صار باتا بعد أن أحاط بالتهمة عن بصر وبصيرة، وخلص إلى أن الدليل علي صحتها – بكل مكوناتها – كان نقيا متكاملا.

وهو ما يعني أن كل جريمة يُدّعى ارتكابها، لا يجوز القول بثبوتها دون دليل جازم ينبسط على عناصرها جميعا، ولا يجوز كذلك افتراض ثبوتها – ولوفي أحد عناصرها ما كان منها ماديا أو معنويا – من خلال قرينة قانونية ينشئها المشرع اعتسافا • ودون ذلك لا يكون أصل البراءة إلا وهما.

وحيث إن من المقرر كذلك أن دستورية النصوص القانونية التى ينشئها المشرع فى المجال الجنائى، تفترض صدور قانون يكون محدداً للجرائم التى أنشأتها، ومقررا عقوباتها بما لا تجهيل فيه وبما لا يجاوز الضرورة ؛ ودون إخلال كذلك بحقوق الدفاع بشأن نفيها، وبمراعاة أن النصوص العقابية الأكثر سوءا - بالنظر إلى مضمونها - لا يجوز سريانها بأثر رجعى • وكلما أهدر المشرع - من خلال قرينة قانونية أحدثها - افتراض براءة المتهم من التهمة الموجهة إليه، كان ذلك إخلالا بوسائل دفعها، وإهدارا لتوازن بين الحقوق التى يملكها لدحضها، وتلك التى تحوزها سلطة الاتهام لإثباتها.

وحيث إن افتراض البراءة يبدو أكثر ضرورة فى مجال حقوق الدفاع بالنظر إلى أن الوسائل الإجرائية التى تملكها النيابة العامة فى مجال إثباتها للجريمة، تدعمها موارد ضخمة يقصر المتهم عنها، ولايوازنها إلا افتراض البراءة لضمان ألا يدان عن الجريمة مالم يكن الدليل عليها مبرءا من كل شبهة لها أساسها Dans la doute, on acquitte ولايجوز بالتالى أن تفسر النصوص العقابية، باعتبارها نافية لأصل براءة المتهمين بمخالفتها، ولامنهية لضرورة أن يكون الدليل على الإخلال بها منتجا ومؤثرا، بل يكون لكل متهم - وارتكانا إلى هذا الأصل - أن يظل ابتداء <<صامتا، وأن يفيد>> انتهاء <<مما يعتبر شكا معقولا Doute raisonable>> محيطا بالتهمة من جهة ثبوتها . وحيث إن الفقرة الأولى من المادة ٨٢ المطعون عليها، تدل على أن الجريمة المنصوص عليها

فيها جريمة عمدية، مناطها قيام شخص بتأجير عين بذاتها أو جزء منها ولوبعقد غير مشهر كلما كان هذا التأجير يناقض عقدا سابقا صادراً عنه، أو عن نائبه، أوعن أحد شركائه، أو نائبيهم • ومن ثم يكون القصد الجنائى ركنا معنويا فى هذه الجريمة لازما لثبوتها.

بيد أن المشرع قدر أن التعاقد الجديد المناقض للعقد السابق، قد لا يكون صادرا عمن دخل فى العقد الأول، بل عن نائبه أو أحد شركائه أو عن وكيل لأيهما، فافترض علم هؤلاء جميعا بالعقد السابق، وكأنهم جميعا شخص واحد يقدر لأموره عواقبها، ويزنها فى إطار من القيود التى حدد بها المشرع نطاق الأعمال التى يجوز أن يباشرها، وهو افتراض لا دليل عليه، ومؤداه إعفاء النيابة العامة من التزامها بتقديم الدليل على علم المؤجر بالتعاقد السابق الصادر من نائبه أو من شريكه فى العين التى يملكانها • وتلك هى القرينة القانونية التى اقحمها المشرع على افتراض البراءة بما ينال من الحرية الشخصية التى تمثل النصوص العقابية أخطر القيود عليها، والتى يعتبر ضمانها ضد كل صور التحامل والتسلط لازما لصونها، وعلى الأخص فى إطار محاكمة جنائية يعتبر إنصافها شرطا لاستقامتها من الناحية الدستورية، وتوكيدا لضرورة أن يكون زمامها بيد محكمة الموضوع وحدها، فلا يكون قضاؤها فيها منفصلا عن أعمال التحقيق التى تجريها بنفسها، والتى تستخلص منها قناعتها بقيام الجريمة المدعى بها أو انتفائها.

وحيث إنه لما تقدم، تكون الفقرة المطعون عليها مخالفة لأحكام المواد ٤١ و ٦٧ و ٦٩ و ٨٦ و ١٦٥ من الدستور • والقول بأن الأحكام التى تضمنها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦فى شأن سريان قواعد القانون المدنى على صور بذواتها من العلائق الإيجارية، وإهدار كل قاعدة على خلافها، تعتبر أصلح للمتهم فى مجال تطبيقها على النزاع الماثل، مردود بما جرى عليه قضاء هذه المحكمة من أن اتفاق القانونين اللاحق و السابق مع أحكام الدستور يعتبر شرطا مبدئيا للنظر فى أصلحهما للمتهم ولا كذلك الفقرة الثانية المطعون عليها التى خلص قضاء هذه المحكمة إلى تعارضها مع بعض الأحكام التى تضمنها.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ٨٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما تضمنته من افتراض علم مؤجر المكان أو جزء منه بالعقد السابق الصادر من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم، وألزمت الحكومة المصروفات، ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة

الحكم رقم (١٢)

دستورية نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (١٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٢ ديسمبر سنة ٢٠٠٠ الموافق ٦ رمضان سنة ١٤٢١هـ

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٦٦ لسنة ٢١ قضائية ".دستورية".

المقامة من

السيد / محمود فهمى منصور يوسف.

ضـــــد

١ - السيد رئيس الجمهورية.

٢ - السيد رئيس مجلس الوزراء.

٣ - السيد رئيس مجلس الشعب.

٤ – السيد وزير العدل.

٥ – السيد وزير المالية.

٦ – السيد / الشاذلى محمود يوسف.

٧ – السيد / شعبان محمود بدوى.

٨ – السيد / رمضان بدوى يوسف .

الإجراءات

بتاريخ الثامن من سبتمبر سنة ١٩٩٩، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم بعدم دستورية نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (١٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فى ختامها الحكم برفض الدعوى .

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة .

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعى عليهم الثلاثة الأخيرين كانوا قد أقاموا الدعوى رقم ٢٥٠٩ لسنة ١٩٩٨ أمام محكمة سوهاج الابتدائية بطلب الحكم بطرد المدعى من العين التى يستأجرها منهم بقصد استعمالها عيادة طبية وإلزامه بأن يدفع لهم قيمة الضرائب العقارية المستحقة عليها عن عامى ١٩٩٧ و١٩٩٨، وأثناء نظر الدعوى دفع المدعى بعدم دستورية الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (١٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧فيما تضمنتاه من إضافة الضريبة العقارية الأصلية والإضافية إلى الأجرة وإلزام المستأجر بأدائها، وأن يترتب على عدم الوفاء بها ذات النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة؛ وإذ ارتأت تلك المحكمة جدية الدفع، وصرحت له بإقامة الدعوى الدستورية فقد أقام الدعوى الماثلة .

وحيث إن المادة (١٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تنص على أن:

فقرة أولى : " تقدر أجرة المبنى المرخص فى إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس التالية:

(أ) ....

(ب)..............................

فقرة ثانية: " ومع مراعاة الإعفاءات المقررة فى شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة وفقاً لما تقدم مايخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم ".

فقرة ثالثة: ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة " .

وحيث إن المدعى ينعى على نص الفقرتين الثانية والثالثة مناقضته لمقومات الضريبة ووجوب قيامها على العدالة الاجتماعية، تأسيساً على أن الأصل هو التزام المالك بالضريبة العقارية باعتباره المستفيد من إيراد العقار، الذى يصلح - دون غيره - لأن يكون وعاء لتلك الضريبة، فضلاً عن إخلاله بالمساواة بين المستأجرين لغرض السكنى والمستأجرين لغير هذا الغرض، وذلك بالمخالفة لحكم المادتين ٣٨ و ٤٠ من الدستور .

وحيث إن هذا النعى مردود بأنه وإن كان الأصل أن الدخل باعتباره من طبيعة متجددة ودورية هو الذى يشكل - على اختلاف مصادره - الوعاء الأساسى للضرائب، بحسبانه التعبير الرئيسى عن المقدرة التكليفية للممول، إلا أن هذا الأصل وإن كان يصدق - بصفة أساسية - فى ظل حرية التعاقد؛ تلك التى تتيح للمالك تحديد أجرة

العقار بالقدر الذى يكفل - فى تقديره - الاستثمار الأمثل والمقابل المجزى لما أنفقه فى شراء أرضه وتكاليف بنائه وتهيئته للاستعمال وفى ضوء ما يلتزم بأدائه من تكاليف عامة وضرائب ورسوم، خاضعاً فى كل أولئك لاعتبارات العرض والطلب ومحكوماً بالظروف الاقتصادية والاجتماعية السائدة؛ فإن الأمر يختلف حين يتدخل المشرع لتنظيم العلاقة الإيجارية فى بعض جوانبها ومن بينها الأجرة، تنظيماً مؤداه فرض أجرة - وفق أسس معينة قَدّرَ مناسبتها - لا يجوز للمالك تجاوزها، بافتراض أنها تكفل له ربحاً صافياً منسوباً إلى مجموع التكاليف الرأسمالية وما يلحق بها من ضرائب عقارية؛ ومن ثم، كان مما يتفق مع العدالة إلزام المستأجر بهذا العنصر من عناصر التكلفة الرأسمالية للأماكن المؤجرة لإعادة التوازن إلى العلاقة بين المؤجر والمستأجر، بعد أن ألزم المشرّع المؤجر - مقابل ذلك - بتقديره للأجرة على نحو آمر لا يجوز مخالفته .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن مراعاة خصائص الأعيان المؤجرة وزمن إنشائها؛ وطبيعة المصالح التى تتزاحم من حولها، وموازنتها بما يكفل التوفيق بينها، على ضوء استشراء أزمة الإسكان، وتفاقمها فى زمن معين، هو الذى يبلور أداء الملكية الخاصة فى نطاق العقارات المعدة للاستغلال السكنى وما فى حكمه، لوظيفتها الاجتماعية؛ بما لا يناقض أحكام الدستور .

وحيث إن مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يعنى أن تعامل فئاتهم على ما بينها من

تفاوت فى مراكزها القانونية معاملة قانونية متكافئة، كذلك لا يقوم هذا المبدأ على معارضة صور التمييز جميعها، ذلك أن من بينها ما يستند إلى أسس موضوعية ولا ينطوى بالتالى على مخالفة لنص المادة (٤٠) من الدستور؛ بما مؤداه أن التمييز المنهى عنه بموجبها هو ذلك الذى يكون تحكميا، ذلك أن كل تنظيم تشريعى لا يعتبر مقصوداً لذاته، بل لتحقيق أغراض بعينها يعتبر هذا التنظيم سبيلاً إليها، وكان النص المطعون فيه قد نظم - فى مجال الأعيان التى سرى عليها - حقوق الخاضعين له جميعهم وفقاً لأسس موحدة لا تفرقه فيها بين أحد منهم، وانتظمتهم بالتالى القواعد ذاتها فى شأن تقدير أجرة هذه الأعيان؛ كما أحال إلى الإعفاءات المقررة فى قانون الضريبة على العقارات المبنية الذى غايرت أحكامه بين المستأجرين لغرض السكنى وبين سواهم من المستأجرين لغير هذا الغرض فى ضوء ما بينهم من تفاوت فى المركز القانونى، وكانت هذه المغايرة قد تمت وفق أسس موضوعية، لا تقيم تمييزاً من أى نوع بين المخاطبين بها المتكافئة مراكزهم القانونية بالنسبة لها؛ فإن النعى على النص الطعين بمخالفة المادة (٤٠) من الدستور يكون منتحلاً.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى، وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر *رئيس المحكمة*

الحكم رقم (١٨)

عدم دستورية نص الفقرة الأخيرة من المادة الثامنة من القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة فيما تضمنه من نهائية قرار لجان الطعن.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ١٤ ابريل سنة ٢٠٠٢ م الموافق ١ من صفر سنة ١٤٢٣هـ.

أصدرت الحكم الآتي

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٩٨ لسنة ٢٠ قضائية "دستورية".

المقامة من:

السيد / طلعت عبد العزيز أمين.

ضـــــد

١- السيد رئيس مجلس الوزراء

٢- السيد محافظ القاهرة

٣- السيد رئيس مجلس الشعب

الإجراءات

بتاريخ العشرين من أكتوبر سنة ١٩٩٨، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالباً الحكم بعدم دستورية المادة)٨ (من القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق تتحصل فى أن لجنة تقدير مقابل التحسين بمحافظة القاهرة قدرت مقابل التحسين المستحق على العقار المملوك للمدعى بمبلغ ٤٠٢٠٠ جنيهاً، وإذ طعن الأخير على هذا التقدير أمام لجنة الطعون بمحكمة جنوب القاهرة الابتدائية ورفضت هذه اللجنة طعنه، فقد أقام الدعوى

رقم ٦١٥ لسنة ٤٣ "قضائية" أمام محكمة القضاء الإدارى بالقاهرة "دائرة منازعات الأفراد" بطلب الحكم بإلغاء قرار لجنة الطعون المشار إليها، فقضت تلك المحكمة بعدم اختصاصها ولائياً بنظر الدعوى. فأقام المدعى الدعوى رقم ٥١٧٥ لسنة ١٩٩٤ مدنى أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية بطلب الحكم ببراءة ذمته من المبلغ المطالب به كمقابل تحسين، وإذ قضت تلك المحكمة برفض الدعوى، فقد طعن على هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢١٨٣ لسنة ١١٥ قضائية أمام محكمة استئناف القاهرة، وأثناء نظر الاستئناف دفع المدعى بعدم دستورية المادة الثامنة من القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية دفعه وصرحت له بإقامة الدعوى الدستورية، فقد أقام الدعوى الماثلة.

وحيث إن القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة ينص فى المادة (١) منه على أن " يفرض فى المدن والقرى التى بها مجالس بلدية مقابل تحسين على العقارات المبنية والأراضى التى يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة .

ويتولى كل مجلس فى دائرة اختصاصه تحصيل هذا المقابل ويكون مورداً من موارده ". كما عقدت المادة (٦) من ذات القانون الاختصاص بتقدير قيمة العقار قبل وبعد التحسين، للجنة إدارية حدد

النص كيفية تشكيلها، وأجازت المادة (٧) الطعن فى قرارات هذه اللجنة أمام اللجنة المنصوص عليها فى المادة الثامنة من القانون، وهى المطعون عليها ويجرى نصها بالآتى:

" مادة ٨ تفصل فى الطعون لجنة تؤلف فى كل مديرية أو محافظة من:

١- رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار أو وكيلها رئيساً.

٢- مراقب المراقبة الإقليمية بوزارة الشئون البلدية والقروية الواقع فى دائرتها العقار أو من ينوب عنه عضواً.

٣- مفتش المساحة أو من ينوب عنه عضواً.

٤- مفتش المالية أو من ينوب عنه عضواً.

٥- عضوين من أعضاء المجلس البلدى المختص يختارهما رئيس المجلس من غير أعضائه المعينين بحكم وظائفهم عضواً.

ويحل محل مراقب المراقبة الإقليمية لوزارة الشئون البلدية والقروية فى القاهرة والإسكندرية وبور سعيد مدير المجلس البلدى المختص أو من ينوب عنه. وفى المحافظات الأخرى مهندس يندبه وزير الشئون البلدية والقروية كما يحل رئيس القسم المالى أو من ينوب عنه فى جميع المحافظات محل مفتش المالية.

ولا يجوز أن يشترك فى عضوية اللجنة من تكون له أو لزوجته أو لأحد أقاربه أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة أو لمن يكون وكيلاً عنه أو وصياً أو قيماً عليه مصلحة فى التقدير .وكذلك من يكون قد سبق له الاشتراك فى أعمال لجنة التقدير. وتفصل هذه اللجنة فى الطعون فى ميعاد لا يجاوز شهراً من تاريخ ورودها إليه وتكون قراراتها نهائية ".

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية مناطها أن تتوافر علاقة منطقية بينها وبين المصلحة التى يقوم بها النزاع الموضوعى، وذلك بأن يكون الفصل فى المسائل الدستورية التى تدعى هذه المحكمة لنظرها، لازماً للفصل فيما يرتبط بها من الطلبات الموضوعية، وكان المدعى قد استهدف بنزاعه الموضوعى تمكينه من الطعن على قرارات لجنة الفصل فى الطعون على قرارات تقدير مقابل التحسين على العقارات بسبب ما يطرأ عليها من تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة، وهو طعن غير جائز وفقاً لحكم الفقرة الأخيرة من المادة الثامنة المشار إليها والذى أسبغ صفة النهائية على أعمال هذه اللجنة، فإنه بذلك تكون قد توافرت للمدعى مصلحة شخصية فى رفع دعواه الدستورية بالطعن على نص الفقرة الأخيرة من المادة الثامنة المشار إليه.

وحيث إن المدعى ينعى على النص الطعين محدداً نطاقه على نحو ما تقدم حرمانه من حق التقاضى على درجتين ,ومن ثم مخالفة نص المادة (٦٨) من الدستور التى تكفل حقه فى التقاضى.

وحيث إن البين من استعراض أحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، والذى كان معاصراً لصدور القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل التحسين على العقارات، أن المراكز القانونية الناشئة عن المنازعات الخاضعة لأحكام هذين القانونين تبدو متماثلة، ذلك أن كلا القانونين يتعلقان بتقدير قيمة العقارات، وصولاً إلى أداء هذه القيمة للملاك حال نزع ملكيتهم للمنفعة العامة، أو لتقدير ما زاد فى قيمة تلك العقارات بسبب أعمال المنفعة العامة، بل إن هذا التماثل يبدو أكثر وضوحاً فيما كان ينص عليه القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه، فى المواد من) ١٩ (إلى (٢١) من ضرورة خصم مقابل التحسين من التعويض المقدر عن نزع الملكية، ومن ثم فإن المنظومة الإجرائية للمنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام هذين القانونين كانت تبدو كذلك متطابقة، فقد كان المشرع يجيز الطعن فى قرارات لجنة الفصل فى المعارضات الخاصة بالتعويضات عن نزع الملكية أمام المحكمة الابتدائية الكائنة بدائرتها العقارات المنزوع ملكيتها خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلان هذه القرارات، ويكون حكمها نهائياً غير جائز الطعن فيه بالاستئناف، كما هو الشأن بخصوص الطعن فى قرارات لجان تقدير مقابل التحسين وفقاً لأحكام الفقرة الأخيرة من المادة الثامنة المطعون عليها، وقد كان رائد المشرع فيما استند إليه من قواعد إجرائية موحدة تنتظم إجراءات التقاضى فى المنازعات المتعلقة بتطبيق القانونين المشار إليهما وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية لهذين

القانونين بجانب كفالة حقوق ذوى الشأن سرعة الفصل فى هذه المنازعات بإجراءات مبسطة حاسمة، لتيسير الحاجة الملحة إلى تحقيق ثمرات المشروعات العامة للبلاد فى أسرع وقت ممكن.

وحيث إن المشرع وقد قدر بنفسه، إلغاء القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠، ونص فى المادة (٩) منه على حق كل من الجهة طالبة نزع الملكية وذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق فى الطعن على قرارات تقدير التعويض عن نزع الملكية أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقارات أو المنشآت، وبرفع الطعن وفقاً للإجراءات المنصوص عليها فى قانون المرافعات، ومن ثم فقد صار من الجائز استئناف الأحكام التى تصدرها المحاكم الابتدائية فى تلك الطعون وفقاً للقواعد العامة لاستئناف الأحكام القضائية.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن الناس لا يتمايزون فيما بينهم فى مجال حقهم فى النفاذ إلى قاضيهم الطبيعى، ولا فى نطاق القواعد الإجرائية والموضوعية التى تحكم الخصومات القضائية المتماثلة، ولا فى فعالية ضمانة حق الدفاع التى يكفلها الدستور أو المشرع للحقوق التى يدعونها، ولا فى اقتضائها وفق مقاييس موحدة عند توافر شروط طلبها، ولا فى طرق الطعن التى تنظمها، بل يجب أن يكون للحقوق عينها قواعد موحدة سواء فى مجال التداعى بشأنها أو الدفاع عنها، أو إستدائها أو الطعن فى الأحكام التى تتعلق بها. إذ كان ذلك وكانت وحدة الموضوع فى القانونين ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥، ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤،

وتعلقها فى الحالتين بتقدير قيمة العقارات لأداء مقابل لقيمتها أو استئداء مقابل عن زيادة قيمتها، قد قادت المشرع عند إصداره لهما فى تعاصر زمنى شديد إلى تبنيه لإجراءات متماثلة نصت عليها أحكامهما، فإن عدول المشرع عما نص عليه من إجراءات فى شأن القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤، بإلغائه لأحكامه وإحلال القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ محله، منتهجاً منهجاً جديداً فى شأن الطعن على قرارات لجان تقدير التعويض عن نزع الملكية، بجعله المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار هى الجهة التى يطعن أمامها، ووفقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية، بما يفتح المجال للطعن على أحكامها أمام محاكم الاستئناف، إذ كان المشرع قد فعل ذلك، تاركاً الأمر فى شأن الطعن على تقدير العقارات فى شأن مقابل التحسين على حالة السابق مقتصراً على مرحلة واحدة يكون الطعن فيها أمام اللجنة المنصوص عليها فى المادة الثامنة من القانون ٢٢٢ لسنة 1955 ,ولتصدر هذه اللجنة قرارات نهائية غير قابلة للطعن عليها أمام القضاء وفقاً لحكم الفقرة الأخيرة منها بالرغم من تماثل المركز القانونى لأصحاب الحق فى الطعن فى الحالتين حيث كلاهما يتعلق طعنه بتقدير لقيمة عقاره ينبنى على سلطة تقديرية للجنة الإدارية المنوط بها إجراء هذا التقدير، فإن هذا التباين فى الحكم يكون قد خلق تمييزاً لفئة من المتقاضين عن فئة أخرى بالرغم من وحدة الموضوع الذى يتقاضون فيه، كما انطوى على إخلال بأصول القواعد الإجرائية لحق التقاضى، وهو ما يعد إخلالاً بمبدأ المساواة فى مجال

حق التقاضى، بما يوقع النص الطعين فى حمأة مخالفة أحكام المادتين (٤٠، ٦٨) من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص الفقرة الأخيرة من المادة الثامنة من القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة فيما تضمنه من نهائية قرار لجان الطعن، وألزمت الحكومة المصروفات، ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

الحكم رقم (١٩)

دستورية نص الفقرة الأولى من المادة الأولى وصدر المادة الرابعة والمادة الخامسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية واللائحة التنفيذية للقانون المذكور

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ١٤ ابريل سنة ٢٠٠٢ م الموافق ١ صفر سنة ١٤٢٣هـ

أصدرت الحكم الآتي

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢٠٣ لسنة ٢٠ قضائية "دستورية".

المقامة من:

السيد/ حسين عبد الرازق شهاب الدين.

ضــــد

١- السيد رئيس الجمهورية

٢- السيد رئيس مجلس الوزراء

٣- السيد رئيس مجلس الشعب

٤- ورثة المرحوم / عبد الوهاب محمد الجمل، وهم:

١- إبراهيم عبد الوهاب محمد

٢- محمد عبد الوهاب محمد

٣- زينب عبد الوهاب محمد

٤- خديجة عبد الوهاب محمد

٥- هدى عبد الوهاب محمد

٦- صفيه عبد الوهاب محمد

٧- إيمان عبد الوهاب محمد

٨- سها عبد الوهاب محمد

٩- نجوى عبد الوهاب محمد

١٠- إيناس عبد الوهاب محمد

الإجراءات

بتاريخ ١٩٩٨/١٠/٢٩، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالباً الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة الأولى وصدر المادة الرابعة والمادة الخامسة من القانون رقم ٦

لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية واللائحة التنفيذية للقانون المذكور.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم.

أولاً: بعدم قبول الدعوى فيما يتعلق بالمادة الرابعة والمادة الخامسة عدا الفقرة الثانية منها واللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧.

ثانياً: وفى الموضوع برفضها مع إلزام المدعى فى أى من الحالين بالمصروفات والأتعاب.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق تتحصل فى أن المدعى كان قد أقام الدعوى رقم ١٢٥٤ لسنة ١٩٩٧ مدنى كلى المنصورة ضد المدعى عليهم من الرابع حتى الرابع عشر بطلب الحكم بإخلائهم من العين المؤجرة لمورثهم بعقد الإيجار المؤرخ

١٩٨٦/١١/١ وتسليمها، وقال بياناً لدعواه أنه بعد وفاة المستأجر الأصلى قام الورثة بوضع يدهم على المحل ولذا أقام الدعوى بطلباته سالفة البيان. وإذ حكمت محكمة الدرجة الأولى برفضها، فقد أقام الاستئناف رقم ٤١١ لسنة ٥٠ ق أمام محكمة استئناف المنصورة، وأثناء نظره دفع بعدم دستورية القانون رقم ٦ لسنة1997 ، وبعد تقدير المحكمة لجدية دفعه صرحت للمدعى بإقامة دعواه الدستورية، فأقام الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية تنص على ما يلى:

" يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، النص الآتى:

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، لا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكوراً وإناثاً من قصّر وبلّغ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم.

واعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدّل، لا يستمر العقد بموت أحد أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة ".

كما ينص صدر المادة الرابعة على أنه:

" تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، التى يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما".

وتنص المادة الخامسة على أنه:

" ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ".

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة فى الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الحكم الصادر فى المسألة الدستورية، لازماً للفصل فى الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة أمام محكمة الموضوع، لما كان ذلك، وكانت الدعوى الموضوعية تقوم على مدى أحقية المدعى فى إخلاء العين محل النزاع

من المدعى عليهم من الرابع إلى الرابع عشر بعد وفاة مورثهم المستأجر الأصلي، دون أن يمتد إليهم عقد إيجار تلك العين رضاء، فإن مصلحته الشخصية المباشرة تنحصر في الطعن على نص الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد إبدالها بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، وكذلك ما تضمنته المادة الخامسة من القانون المشار إليه، وأحكام اللائحة التنفيذية للقانون المتعلقة بهاتين المادتين.

وحيث إن المدعى ينعى على القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ مخالفة أحكام المادتين (١٨٧، ١٨٨) من الدستور، لعدم صدوره بموافقة أغلبية أعضاء مجلس الشعب رغم ما نصت عليه المادة الخامسة من أثر رجعى، كما ينعى على اللائحة التنفيذية للقانون مخالفتها المادة (١٤٤) من الدستور، لصدورها بقرار من رئيس الجمهورية، في حين أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ناط بوزير الإسكان إصدار اللوائح التنفيذية المتعلقة بهذا القانون.

وحيث إن هذا النعي مردود في وجهه الأول، بأن الثابت من مضبطة الجلسة الخمسين لمجلس الشعب المعقودة بتاريخ ٢٤ مارس سنة ١٩٩٧ والمرفقة بالأوراق، أنه عند الا قتراع على مشروع القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ محل الطعن، أوضح رئيس المجلس أن أحكامه تسرى بأثر رجعى مما يتطلب طبقاً للمادة (١٨٧) من الدستور توافر أغلبية خاصة الأمر الذي يقتضي عملاً بالمادة (٣٠٥) من اللائحة الداخلية للمجلس

أن يكون أخذ الرأي النهائي عليه نداءً بالاسم، وبعد ذلك نودي على الأسماء التي أثبتت فى ملحق المضبطة ثم أعلن رئيس المجلس أن أخذ الرأي النهائي أسفر عن موافقة (٢٧٩) عضواً على مشروع القانون. لما كان ذلك، وكان عدد أعضاء مجلس الشعب فى تلك الدورة التشريعية (٤٥٤) عضواً طبقاً لما جاء بكتاب السيد أمين عام مجلس الشعب المؤرخ ٣١ مارس سنة ٢٠٠٢، وكان قد توافر بذلك لهذا القانون وهو تشريع فى غير المواد الجنائية ما تتطلبه المادة (١٨٧) من الدستور من موافقة أغلبية أعضاء مجلس الشعب على سريان أحكامه بالنسبة للماضي، فإن ما ينعاه المدعى بشأن مخالفته أحكام الدستور يكون على غير أساس. والنعي فى وجهه الثاني مردود أيضاً، ذلك أن الدستور حدد على سبيل الحصر الجهات التي تختص بإصدار اللوائح التنفيذية، فقصرها على رئيس الجمهورية أو من يفوضه فى ذلك أو من يعينه القانون لإصدارها؛ بحيث يمتنع على من عداهم ممارسة هذا الاختصاص الدستوري وإلا وقع عمله اللائحي مخالفاً لنص المادة) ١٤٤ (المشار إليها. متى كان ذلك، وكان القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ لم يعهد إلى جهة معينة بإصدار القرارات اللازمة لتنفيذه، فإن صدور اللائحة المطعون عليها بقرار من رئيس الجمهورية فى الحدود التي رسمتها المادة (١٤٤) فى شأن اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين لا ينطوى على ثمة مخالفة دستورية، ويكون النعي بأكمله فى غير محله.

وحيث إن المدعى ينعى على النصوص المطعون فيها محددة نطاقاً على النحو سالف البيان مخالفة المواد (٣، ٤، ٧، ٨، ٣٢، ٣٤) من الدستور بقالة تعارضها مع أحكام الشريعة الإسلامية المصدر الرئيسي للتشريع، وإهدارها حق الملكية، وإخلالها بمبدأ التضامن الاجتماعي، كما ينعى عليها أيضاً مخالفتها المواد (٣٨، ٤٠، ٤٤، ٦٤) من الدستور.

وحيث إن النعى بمخالفة النصوص الطعينة لحكم المادة الثانية من الدستور مردود، ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى المادة الثانية من الدستور بعد تعديلها فى سنة ١٩٨٠ على أن مبادئ الشريعة الإسلامية هى المصدر الرئيسي للتشريع، إنما يتجلى عن دعوة المشرع كي يتخذ من الشريعة الإسلامية مصدراً رئيسياً فيما يسنه من تشريعات تصدر بعد العمل بالتعديل الدستوري المشار إليه، فلا يجوز منذ ذلك التاريخ لنص تشريعي أن يناقض الأحكام الشرعية القطعية فى ثبوتها ودلالتها، باعتبار أن هذه الأحكام وحدها هى التي لا تحتمل اجتهاداً، ومن ثم لا يُقبل إقرار أية قاعدة قانونية تخالفها .وليست كذلك الأحكام الظنية فى ثبوتها أو دلالتها أو فيهما معاً، وهى التي تتسع لدائرة الاجتهاد يسطع فيها تنظيماً لشئون العباد، وضماناً لمصالحهم، وهو اجتهاد وإن كان حقاً لأهل الاجتهاد، فأولى أن يكون هذا الحق مقرراً لولى الأمر، يبذل جهده فى استنباط الحكم الشرعي من الدليل التفصيلي، ويعمل حكم العقل فيما لا نص فيه توصلاً لتقرير قواعد عملية يقتضيها عدل الله ورحمته بعباده، وتسعها الشريعة الإسلامية التي لا تضفى قدسية على آراء

أحد من الفقهاء فى شأن من شئونها، ولا تحول دون مراجعتها وتقييمها وإبدال غيرها بها بمراعاة المصلحة الحقيقية التي لا تناقض المقاصد العليا للشريعة، فالآراء الاجتهادية لا تجاوز حجيتها قدر اقتناع أصحابها بها، ولا يساغ بالتالي اعتبارها شرعاً مقرراً لا يجوز نقضه، وإلا كان ذلك نهياً عن التأمل والتبصر فى دين الله تعالى وإنكاراً لحقيقة أن الخطأ محتمل فى كل اجتهاد، ومن ثم صح القول بأن اجتهاد أحد من الفقهاء ليس بالضرورة أحق بالاتباع من اجتهاد غيره، وربما كان أضعف الآراء أكثرها ملاءمة للأوضاع المتغيرة، ولو كان مخالفاً لأقوال كثيرة أمتد العمل بها زمناً.

وحيث إنه ليس ثمة نص قطعي يقرر حكماً فاصلاً فى شأن جواز امتداد عقد إيجار الأماكن غير السكنية بعد وفاة المستأجر الأصلي إلى ورثته، ومن ثم يكون سبيل الاجتهاد فى هذا الشأن طليقاً طالما التزم مقاصد الشريعة العليا. آية ذلك أن غالبية مذاهب جمهور الفقهاء " المالكية والشافعية والحنابلة " قد اتفقت على أن وفاة المستأجر لا ينفسخ بها عقد الإيجار، لأنه تملك بهذا العقد من المنافع ما يورثه لورثته عند وفاته، فيقومون مقامه فى استيفاء ما ورثوه من منافع، فى حين أن الأحناف ومن سايرهم خالفوا هذا الرأي، والخلاف بين الرأيين إن هو إلا تعبير عن جواز الاجتهاد، وجواز الخلاف فيما هو أقرب لتحقيق مصالح الناس بحسب ظروف الزمان والمكان، وإذا كان المقرر فى قضاء المحكمة الدستورية العليا أنه يجوز لولي الأمر أن يشترع على خلاف

اجتهادات السابقين، وأن ينظم شئون العباد تبعاً لما طرأ على مصالحهم من تغيير وتطوير، ومن ثم كان حقاً عند الخيار بين أمرين مراعاة أيسرهما ما لم يكن مؤثماً، وألا يشترع حكماً يضيق على الناس أو يرهقهم من أمرهم عنتاً. وإذا كانت النصوص المطعون فيها لا تخالف على ما تقدم نصاً قطعياً فى أمر عقد الإيجار، فإنه لم يعد هناك ما يسوغ القول بمخالفتها للمادة الثانية من الدستور.

وحيث إن – من المستقر عليه فى قضاء هذه المحكمة أن الدستور حرص على صون الملكية الخاصة وكفل عدم المساس بها إلا على سبيل الاستثناء وفى الحدود وبالقيود التى أوردها، إلا أن تلك الملكية لم تعد حقاً مطلقاً يتأبى على التنظيم التشريعى، بل غدا تنظيمها لازماً، ضماناً لأداء وظيفتها الاجتماعية التى يتحدد نطاقها ومرماها وفقاً لطبيعة الأموال محلها، والأغراض التى ينبغى توجيهها إليها، وبذلك يكون لحق الملكية إطار محدد تتوازن فيه المنافع دون أن تتنافر، وإذا كانت الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية تبرز على وجه الخصوص فى مجال العلائق الإيجارية، فقد كان خليقاً بالمشرع أن يتدخل لأداء هذه الوظيفة، مراعاة لخصائص الأعيان المؤجرة وطبيعة المصالح التى تتزاحم من حولها، وضرورة موازنتها لمواجهة الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الأماكن المعدة لمباشرة الأنشطة التجارية أو الصناعية أو المهنية أو الحرفية، المقابلة للزيادة المطردة فى الطلب عليها، بما يضمن التوفيق بينها، حفظاً لمصلحة الجماعة وتأميناً للاستقرار الاجتماعى، وهو

فى ذلك يؤثر المصالح الأولى بالرعاية والأجدر بالحماية. متى كان ذلك، وكان البين من نصوص القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، التى انتظمت العلاقة الإيجارية بين المؤجر ومستأجر الأماكن غير السكنية، أنها تؤلف تدبيراً فيه مزاوجة بين حقوق المؤجرين ومصالح المستأجرين، فقد قصر المشرع امتداد عقد إيجار تلك الأماكن على زوج وأقارب المستأجر الأصلى حتى الدرجة الثانية فقط، وأثقل ذلك الامتداد بقيود عدة، حينما استلزم أن يكون شغل الورثة المذكورين للعين المؤجرة مرتبطاً بحاجتهم إليها بوصفها مكاناً يباشرون فيه ذات المهنة أو الحرفة أو ذات النشاط الذى كان يباشره مورثهم الأصلى، سواء كان ذلك بأنفسهم أو بمن ينوب عنهم، ضماناً لأن يكون شغلهم للعين ناشئاً عن ضرورة حقيقية لاستمرار مورد رزقهم ومصدر عيشهم، وتأكيداً فى الوقت ذاته على تواصل نشاط هذه المراكز الحرفية والصناعية والتجارية، مما يوفر استثماراً أفضل للأموال المرصودة عليها، ويحفظ المردود الاقتصادي العائد منها، ولم يغفل المشرع الضرورة التى تفرضها الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية للدولة، فقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الشئون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الإسكان والمرافق والتعمير المشكلة بمجلس الشعب لدراسة مشروع القانون: " أن عدد الوحدات الايجارية القائمة التي سيشملها تطبيق النص تصل إلى ٧٧٦ ألف وحدة إيجاريه وكل منها تمثل نشاط أسرة بأكملها، أي ما يقترب من ثلاثة ملايين مواطن ". وبذلك فإن أي تشريع يتعلق بهذه الوحدات سوف يمس

قطاعات عريضة من المنتفعين بهذه الأنشطة، ويتعداهم إلى فئات أوسع من المرتبطين بنشاطهم أو المنتفعين بهذا النشاط، وهو ما ينجم عنه تداعيات بالغة الخطورة من الكساد والبطالة والتشريد. ولم يكتف المشرع بالاعتبارات المتقدمة وإنما جهد لتحقيق التوازن فى العلاقة الايجارية والمساواة بين طرفيها وعدم مضارة المؤجرين، فقد تضمنت نصوص القانون المذكور زيادة القيمة الايجارية للعين عقب نشر القانون، ثم توالى الزيادة بعد ذلك بصفة دورية، وهو ما راعى فيه المشرع مصالح المؤجر. كما أن الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ تضمنت النص على عدم استمرار العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة فقط، ومن ثم يكون ما ذهب إليه المدعى بشأن إهدار النصوص المطعون فيها لحق الملكية مفتقداً لأساسه.

وحيث إن ما يثيره المدعى بشأن مخالفة النصوص الطعينة لمواد الدستور أرقام (٤، ٧، ٨، ٣٨، ٤٠، ٤٤، ٦٤) فهو مردود بأن ما قرره الدستور من تأسيس النظام الاشتراكي الديمقراطي على الكفاية والعدل وبناء مصر لمجتمعها وفقاً لمفهوم العدالة الاجتماعية والتضامن الاجتماعي، لا يعنى الإخلال بحق المشرع فى مباشرة سطلته التقديرية فى مجال تنظيم الحقوق اتباعاً لضوابط الدستور، وهو ما يقوم به بالمفاضلة بين البدائل المتاحة، مرجحاً من بينها ما يراه أكفل لتحقيق المصالح المشروعة التى قصد حمايتها. كما أن مبدأ تكافؤ الفرص المنصوص عليه

فى المادة (٨) من الدستور يتصل بالفرص التى تتعهد الدولة بتقديمها، ويجرى إعماله عند التزاحم عليها، وغاية الحماية الدستورية أن تتقرر أولوية المنتفعين بها وفق أسس موضوعية يقتضيها الصالح العام. لما كان ذلك، وكان مبدأ المساواة أمام القانون الذى تضمنه نص المادة (٤٠) من الدستور يفترض تماثل المراكز القانونية فى نطاق الموضوع محل التنظيم التشريعى، ومعاملتها على ضوء قاعدة موحدة لا تفرق بين أصحابها بما ينال من مضمون الحقوق التى يتمتعون بها. لما كان ما تقدم، وكانت النصوص الطعينة لا صلة لها بفرص قائمة يجرى التزاحم عليها، كما أن تلك النصوص تناولت تنظيم بعض جوانب العلاقة الإيجارية لأغراض مشروعة ووفق أسس موضوعية تنأى عن التمييز المنهى عنه بين المخاطبين بها، كما أن ذات النصوص لا تتضمن مساساً بالمواد (٣٨، ٤٤، ٦٤) من الدستور المتعلقة بقيام النظام الضريبى على العدالة الاجتماعية، وحرمة المساكن وسيادة القانون، فإن النعى عليها يكون حرياً بالالتفات عنه.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكانت نصوص القانون المطعون عليها بالصيغة التى اشترعها المشرع لا تناقض أحكام الدستور، فإنه يتعين الحكم برفض الدعوى.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعى المصروفات، ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

الحكم رقم (٣٠)

دستورية نص المادة (٣) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ٦ يوليه سنة ٢٠٠٣م الموافق ٦ جمادي الأولى سنة ١٤٢٤هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور / محمد فتحى نجيب.......... .... رئيس المحكمة

وعضوية السادة المستشارين: ماهر على البحيرى وعدلى محمود منصور ومحمد عبد القادر عبد الله وعلى عوض محمد صالح وأنور رشاد العاصى وعبد الوهاب عبد الرازق.

وحضور السيد المستشار / نجيب جمال الدين علما.......... رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد / ناصر إمام محمد حسن.............................. أمين السر

أصدرت الحكم الآتي

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٩٨ لسنة ٢١ قضائية "دستورية".

المقامة من

السيد / محمود الحنفي حامد عبده.

ضـــــد

السيد رئيس الجمهورية

السيد رئيس مجلس الشعب

السيد رئيس مجلس الوزراء

السيد وزير العدل

السيد / سيد محمد حسين الديب

الإجراءات

بتاريخ الأول من يونيو سنة ١٩٩٩، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالباً الحكم بعدم دستورية نص المادة (٣) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم أصلياً: بعدم قبول الدعوى واحتياطياً: برفضها.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق تتحصل فى أن المدعى عليه الخامس سبق أن أقام ضد المدعى الدعوى رقم ١٧٤٠١ لسنة ١٩٩٨ أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية طالباً الحكم بإخلاء الأخير من الدكان الذى يستأجره بالعقار رقم ٦٠ شارع مصر حلوان المعصرة البلد، لامتناعه عن سداد الأجرة المستحقة عن هذا الدكان وفقاً لأحكام المادة (٣) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، وأثناء نظر الدعوى دفع المدعى بعدم دستورية المادة المذكورة، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع وصرحت للمدعى برفع دعواه الدستورية فقد أقام الدعوى الماثلة.

وحيث تنص المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية على أن " تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بواقع:

ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤.

وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١.

وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣.

وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

ويسرى هذا التحديد اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لنشر هذا القانون.

وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة (١٠٪) اعتباراً من ذات الموعد.

ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية، فى نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة (١٠٪) من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن سالفة الذكر".

وينعى المدعى على المادة المذكورة أنها قررت زيادة القيمة الإيجارية بنسب غير مدروسة وغير محددة المدة ومستمرة إلى ما لا نهاية بما يخل بالتوازن فى العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ويتعارض مع النظام الاشتراكى القائم على الكفاية والعدل بما يحول دون الاستغلال ويهدف

إلى تذويب الفوارق بين الطبقات، وإلى عدالة التوزيع ورفع مستوى المعيشة والقضاء على البطالة وزيادة فرص العمل، فضلاً عن مساسه بحق الملكية، الأمر الذى يشكل مخالفة لأحكام المواد (٤، ٢٣، ٣٢) من الدستور.

وحيث إنه فيما يتعلق بنص الفقرة الأخيرة من المادة (٣) محل الطعن الماثل قبل تعديله بموجب القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ فقد سبق لهذه المحكمة أن حسمت الأمر فى شأن النعى بعدم دستوريته، بقضائها الصادر بتاريخ ٢٠٠٣/٥/١١ فى القضية رقم ١٤ لسنة ٢١ قضائية دستورية حيث قضت برفض الطعن عليه، ونشر هذا الحكم فى الجريدة الرسمية بالعدد ٢٢(تابع) بتاريخ ٢٠٠٣/٥/٢٩، وإذ كان مقتضى أحكام المادتين (٤٨، ٤٩) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ أن يكون لقضاء هذه المحكمة فى الدعاوى الدستورية حجية مطلقة فى مواجهة الكافة، وبالنسبة إلى الدولة بسلطاتها المختلفة، باعتباره قولاً فصلاً لا يقبل تعقيباً من أية جهة كانت، وهى حجية تحول بذاتها دون المجادلة فيه أو إعادة طرحه عليها من جديد فإن الطعن على نص الفقرة المشار إليها يكون غير مقبول، ومن ثم يقتصر نطاق الطعن الماثل على باقى فقرات المادة (٣) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ .

وحيث إنه عن النعى بعدم دستورية نص المادة (٣) من القانون المذكور بعد استبعاد فقرتها الأخيرة فيما تضمنته من زيادة أجرة الأماكن

غير السكنية الخاضعة لأحكامها فإنه مردود، ذلك أن ما قرره الدستور فى المادتين (٤، ٢٣) من تأسيس النظام الاشتراكى الديمقراطى على الكفاية والعدل بما يحول دون الاستغلال ووضع خطة تنمية شاملة تكفل زيادة الدخل القومى وعدالة التوزيع ورفع مستوى المعيشة وزيادة فرص العمل وتقريب الفروق بين الدخول، لا يعنى ذلك الإخلال بحق المشرع فى مباشرة سلطته التقديرية فى مجال تنظيم الحقوق، اتباعاً لضوابط الدستور، وهو ما يقوم به بالمفاضلة بين البدائل المتاحة، مرجحاً من بينها ما يراه أكفل لتحقيق المصالح المشروعة التى قصد حمايتها، وهو الأمر الذى أملى على المشرع حين تدخل بموجب القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتقرير الامتداد القانونى لعقود الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، إلى زوج وأقارب المستأجر الأصيل حتى الدرجة الثانية، ضماناً لاستمرار مورد رزقهم ومصدر عيشهم وتأكيداً على تواصل أنشطة هذه الأماكن التجارية والصناعية والمهنية والحرفية، مما يوفر استثماراً أفضل للأموال المرصودة عليها، ويحفظ المردود الاقتصادى العائد منها، أن يراعى فى ذات الوقت عدم مضارة المؤجرين، وذلك بتحقيق التوازن فى العلاقة الإيجارية، والمساواة بين طرفيها، حتى تقوم هذه العلاقة على أساس من التضامن الاجتماعى الذى يؤدى إلى وحدة الجماعة وتماسكها، وتداخل مصالحها لا تصادمها.

وحيث إنه عن النعى بمساس النص المذكور بحق الملكية فإنه مردود أيضاً، ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الدستور ولئن كفل حق الملكية الخاصة، وأحاطه بسياج من الضمانات التى تصون هذه الملكية وتدرأ كل عدوان عليها، إلا أنه فى ذلك كله لم يخرج عن تأكيده على الدور الاجتماعى لحق الملكية، حيث يجوز تحميلها ببعض القيود التى تقتضيها أو تفرضها ضرورات اجتماعية، طالما لم تبلغ هذه القيود مبلغاً يعيب حق الملكية فى جوهره، أو يعدم جل خصائصه، وهو الأمر الذى راعاه المشرع بموجب النص الطعين حين قرر زيادة محددة لأجر الأماكن الخاضعة لأحكامه مقابل ما نص عليه من الامتداد القانونى لعقد الإيجار.

وحيث إنه فى ضوء ما تقدم لا يكون النص محل الطعن الماثل مخالفاً لنصوص المواد (٤، ٢٣، ٣٢) من الدستور كما لا يتعارض مع أى حكم آخر من أحكام الدستور، الأمر الذى يتعين معه الحكم برفض الدعوى.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى، وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعى المصروفات، ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

الحكم رقم (٢١)

عدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ٢ نوفمبر سنة ٢٠٠٣ الموافق ٨ من رمضان سنة ١٤٢٤ هـ.

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٨٧ لسنة ٢٠ قضائية " دستورية ".

المقامة من

السيد / منصور على إبراهيم الحملاوى

ضـــد

١ - السيد رئيس الجمهورية

٢ - السيد رئيس مجلس الشعب

٣ - السيد رئيس مجلس الوزراء

٤ - السيد وزير العدل

٥ - السيد / سامى إبراهيم يوسف

الإجراءات

بتاريخ ٣ من أكتوبر ١٩٩٨ أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة ، طالباً الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونُظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة.

حيث إن الوقائع على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق تتحصل فى أن المدعى عليه الخامس كان قد أقام الدعوى رقم ٣١٢٩ لسنة ١٩٩٠ كلى مساكن أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية ضد المدعى ، بطلب الحكم بإلزامه بتحرير عقد إيجار عن الشقة رقم (١)

الكائنة بالدور الأرضى خلف رقم (١٥) طريق جمال عبدالناصر قسم المنتزه الإسكندرية ، بقيمة إيجارية مقدارها جنيهان ، على سند من أنه استأجر الشقة محل التداعى من المدعى بموجب عقد إيجار مفروش مؤرخ ١٩٧٢/٦/١ ، وأن هذا العقد امتد بقوة القانون طبقاً لنص المادة)٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، بعد أن استمر شاغلاً للعين لمدة تزيد على خمس سنوات سابقة على صدور القانون المشار إليه ، كما أقام المدعى الدعوى رقم ٣٢٧٧ لسنة ١٩٩٠ كلى مساكن أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية ضد المدعى عليه الخامس ، طالباً الحكم بإنهاء عقد الإيجار المفروش المؤرخ ١/١/١٩٨٥ ، وتسليمه العين محل النزاع بحالتها وقت التعاقد ، قولاً منه بأنه قام بتأجير الشقة المذكورة إلى المدعى عليه الخامس مفروشة بموجب عقد حرر فى ١/١/١٩٨٥ ، وأنه أنذر المستأجر بتاريخ ١٩٩٠/٩/١ بعدم رغبته فى تجديد العقد ، إلا أنه لم يمتثل لذلك ، مما دعاه إلى إقامة دعواه سالفة الذكر ، ابتغاء الحكم له بطلباته المتقدمة ، وقررت المحكمة ضم الدعويين المشار إليهما للارتباط ، وقد طعن المدعى عليه الخامس بالتزوير على العقد المؤرخ ١/١/١٩٨٥ ، وبجلسة ١٩٩٧/١/٢٩ قضت المحكمة برد وبطلان العقد المشار إليه لتزويره ، وتأسيساً على ذلك قضت المحكمة بجلسة ١٩٩٧/٧/٣٠ برفض الدعوى رقم ٣٢٧٧ لسنة ١٩٩٠ ، كما قضت بجلسة ١٩٩٧/١١/٢٦ فى الدعوى رقم ٣١٢٩ لسنة ١٩٩٠ بإلزام المدعى عليه) المدعى فى الدعوى الماثلة) بتحرير عقد إيجار للمدعى (المدعى عليه

الخامس فى الدعوى الراهنة) عن الشقة محل التداعى بذات الشروط المنصوص عليها بعقد الإيجار المفروش المؤرخ ١٩٧٢/٦/١ ، وإذ لم يرتض المدعى هذا القضاء فقد طعن عليه أمام محكمة استئناف الإسكندرية بالاستئنافين رقمى ١٩٩٧ لسنة ٥٣ قضائية ، ٣٢ لسنة ٥٤ قضائية ، وبجلسة ١٩٩٨/٦/١ قررت المحكمة ضم الاستئنافين للارتباط ، وقد ضمن المدعى صحيفة استئنافه رقم ٣٢ لسنة ٥٤ قضائية دفعاً بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ثم عاد وتمسك بهذا الدفع أثناء نظر الاستئنافين بجلسة ١٩٩٨/٨/٢ ، وإذ قدرت المحكمة جدية هذا الدفع ، وصرحت للمدعى بإقامة الدعوى الدستورية ، فقد أقام دعواه الماثلة .

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة فى الدعوى الموضوعية ، وذلك بأن يكون الفصل فى المسألة الدستورية لازماً للفصل فى الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة على محكمة الموضوع ، وكانت غاية المدعى هى رد طلب المدعى عليه الخامس إلزامه بتحرير عقد إيجار مفروش عن شقة النزاع بذات شروط عقد الإيجار المفروش المؤرخ ١٩٧٢/٦/١ ، وإلغاء الحكم الصادر بجلسة ١٩٩٧/١١/٢٦ فى الدعوى رقم ٣١٢٩ لسنة ١٩٩٠ المشار إليها والقاضى بإلزامه بتحرير ذلك العقد ، استناداً لنص الفقرة الأولى من المادة (٤٦) المطعون فيها، وبالتالى فإن الفصل فى مدى دستورية هذا النص سيكون

له أثره وانعكاسه الأكيد على الدعوى الموضوعية والطلبات المطروحة بها وقضاء محكمة الموضوع فيها، ومن ثم تتوافر للمدعى المصلحة الشخصية المباشرة فى الطعن على ذلك النص .

وحيث إن المدعى ينعى على النص المطعون فيه مخالفته لنصوص المواد ٧ ، ٣٢، ٣٤ ، ٤٠ من الدستور ، على سند من أن هذا النص بتقريره الامتداد القانونى لعقد الإيجار المفروش مال بالميزان وتحيز لفئة المستأجرين ، كما قرر لهم سلطة أبدية على العين وما بها من منقولات ، وحرم المؤجرين من استغلالها ، بما يُعد إهداراً لحقهم فى الملكية فى أهم عناصره ، ومساساً بمبدأى المساواة وتكافؤ الفرص ، وإهداراً لحرية المتعاقدين فى تحديد شروط عقودهم خاصة من حيث المدة والمقابل .

وحيث إن تقصى التطور الذى طرأ على التنظيم القانونى لعقود إيجار الأماكن مفروشة عبر مراحله المختلفة ، يبين منه أن المشرع بدءاً من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، حرص على إخراج تلك العقود من حكم الامتداد القانونى الذى كان مقرراً بمقتضى نص المادة (٢) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٦ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين ، فنص صراحة فى المادة (٢٣) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على عدم سريان الامتداد القانونى عليها ، بحيث تنتهى هذه العقود بنهاية مدتها المتفق عليها ، وقد أكد المشرع هذا المنحى بتضمين

نص المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ، ومن بعدها المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر حكماً مماثلاً ، غير أن المشرع وخروجاً على هذا الأصل أورد المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تنص الفقرة الأولى منها وهى المطعون فيها على أنه " يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها فى العقد ، ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب إقامته فى الخارج وثبتت عودته نهائياً أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقاً لأحكام البنود (أ ، ب ، ج ، د) من المادة (٣١) من هذا القانون . " ومؤدى هذا النص أن المشرع تدخل بقاعدة آمرة فرض بموجبها امتداداً قانونياً لعقود إيجار الوحدات السكنية التى استأجرت مفروشة من ملاكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى ١٩٧٧/٩/٩ ، بذات الشروط المنصوص عليها فى عقد الإيجار ، كما حصر المشرع طلب إخلاء المستأجر فى هذه الحالة فى ذات الأسباب المسوغة لإخلاء مستأجرى الأماكن خالية والمقررة بالبنود (أ ، ب ، ج ، د) من المادة (٣١) من القانون المشار إليه ، والتى حلت محلها المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

وحيث إن القيود التى فرضها المشرع على الإجارة ، واقتضتها أزمة الإسكان وحدة ضغوطها، وضرورة التدخل لمواجهتها بتدابير استثنائية ، تعتبر من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها ، وقد أصابها هذا التنظيم الخاص فى كثير من جوانبها ، مقيداً عمل الإرادة فى مجالها ، وعلى الأخص فى مجال امتداد العقد بقوة القانون ، كما هو الحال فى النص الطعين ، إلا أن الإجارة تظل حتى مع وجود هذا التنظيم الخاص تصرفاً قانونياً ناشئاً عن حرية التعاقد وهى أحد روافد الحرية الشخصية التى كفلها الدستور فى المادة (٤١) منه ، فوق كونها متفرعة كذلك عن حق الملكية المكفول بنص المادتين (٣٢ ، ٣٤) من الدستور ، لتحيطها من جوانبها المختلفة المبادئ التى أقامها الدستور صوناً للحقوق والحريات التى احتضنها ، وقيداً على كل تنظيم يتناول أياً منها أو يمسها فى أحد عناصرها ، وفى مقدمة هذه المبادئ مبدأ المساواة أمام القانون ، الذى أفرد له الدستور المادة (٤٠) منه ، وصدر بها بابه الثالث الخاص بالحريات والحقوق والواجبات العامة ، والتى تنص على أن " المواطنون لدى القانون سواء ، وهم متساوون فى الحقوق والواجبات العامة ، لا تمييز بينهم فى ذلك بسبب الجنس أو الأصل أو اللغة أو الدين أو العقيدة " وكان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن صور التمييز المجافية للدستور وإن تعذر حصرها ، إلا أن قوامها كل تفرقة أو تقييد أو تفضيل أو استبعاد ينال بصورة تحكمية من الحقوق أو الحريات التى كفلها الدستور أو القانون بما يحول دون مباشرتها على قدم المساواة الكاملة بين

المؤهلين قانوناً للانتفاع بها ، وبذلك غدا مبدأ المساواة قيداً على السلطة التقديرية التى يملكها المشرع فى مجال تنظيم الحقوق ، والتى لا يجوز بحال أن تؤول إلى التمييز بين المراكز القانونية التى تتحدد وفق شروط موضوعية يتكافأ أصحابها من خلالها أمام القانون ، والمرجع فى موضوعية هذه الشروط هو اتصال النصوص التى ترتبها ، بالحقوق التى تتناولها ، بما يؤكد ارتباطها عقلاً بها ، وتعلقها بطبيعة هذه الحقوق ، ومتطلباتها فى مجال ممارستها ، وأن تأتى تلك الشروط ترجمة حقيقية وغير منتحلة لكل ذلك . لما كان ذلك وكان لا شبهة فى أن المشرع قد عمد بالنص الطعين إلى تقرير معاملة متميزة ، وامتداداً قانونياً استثناء من القواعد العامة فى إنهاء عقود الإيجار المفروش بانتهاء مدتها ، وذلك لصالح طائفة من المستأجرين هم أولئك الذين يتوافر فيهم شرط استمرار سكنى العين المؤجرة مفروشة مدة خمس سنوات متصلة سابقة على ١٩٧٧/٩/٩ تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وهو شرط لم يكن مقرراً من قبل فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه كما أنه يستقل بأحكامه عما نص عليه أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ والذى ألغى بمقتضى نص المادة (٨٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولا متصلاً بمتطلبات قيام العلاقة الإيجارية للأماكن المفروشة عند إبرامها بين أطرافها وغير متفق مع طبيعتها ، بل أقحم عليها فى مباغتة ومداهمة لم يكن فى مكنة أطرافها توقعه ، كما لا تظاهره ضرورة حقيقية تسوغه وتكون علة لتقريره ، ومناطاً لمشروعيته ، ليغدو معه النص الطعين

متبنياً تمييزاً تحكمياً منهياً عنه بنص المادة (٤٠) من الدستور ، لا يستند إلى أسس موضوعية ، ذلك أنه اختص فئة المستأجرين لوحدات سكنية مفروشة المخاطبين بأحكامه ، بحقوق حجبها عن أقرانهم مستأجرى الوحدات السكنية مفروشة المخاطبين بأحكام ذات القانون وهو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ومن بعده القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، كما حمل هذا النص مؤجرى الوحدات السكنية الخاضعة لأحكامه بأعباء والتزامات خلال فترة الامتداد القانونى للعقد لا يتحملها غيرهم من مؤجرى الوحدات المفروشة الأخرى ، أخصها حرمانهم من مكنة إنهاء العلاقة الإيجارية بانتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ، بل وضمن المشرع النص الطعين استثناء أجاز بمقتضاه لمؤجرى الوحدات السكنية مفروشة بسبب الإقامة فى الخارج طلب إخلائها عند عودتهم النهائية ، حال كونهم جميعاً مستأجرين ومؤجرين لوحدات سكنية مفروشة ، تتماثل العلاقة القانونية التى تربطهم فى طبيعتها وتتحد فى جوهرها ، فضلاً عن أنهم جميعاً يواجهون ذات المشكلة التى دفعت إلى سن النص الطعين وهى مشكلة الإسكان ، وبالتالى تتماثل مراكزهم القانونية فى هذا الشأن ، بما يوجب ضماناً للتكافؤ فى الحقوق والالتزامات بينهم أن تنتظمهم قواعد موحدة لا تقيم فى مجال تطبيقها تمييزاً بينهم من أى نوع ، ومن ثم فإن إقامة النص الطعين ذلك التمييز التحكمى بين الطوائف المتقدمة يكون مصادماً لمبدأ المساواة الذى فرضته المادة (٤٠) من الدستور ، كما يجاوز هذا النص بذلك نطاق التضامن والتكافل الاجتماعى الذى أقام عليهما

الدستور بنص المادة (٧) منه بنيان المجتمع ، ويعد خروجاً فى هذا الخصوص بالملكية عن نطاق وظيفتها الاجتماعية التى حرص الدستور على توكيدها فى المادتين ٣٢ ، ٣٤ منه . وحيث إنه لما تقدم ، فإن النص المطعون فيه يكون مخالفاً للمواد ٧ ، ٣٢ ، ٣٤ ، ٤٠ ، ٤١ من الدستور .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وألزمت الحكومة المصروفات ، ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر رئيس المحكمة

الحكم رقم (٣٢)

عدم قبول الدعوى بعدم دستورية المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر المادتين (١، ٢) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ٧ مارس سنة ٢٠٠٤ الموافق ١٦ من المحرم سنة١٤٢٥هـ.

أصدرت الحكم الآتي:

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٣٩، ٩١ لسنة ٢٣قضائية "دستورية".

المقامة أولهما من:

السيدة / رجاء سلامة موسى

ضـــــد

١ – السيد رئيس الجمهورية

٢ – السيد رئيس مجلس الوزراء

٣ – السيد / عبد المنعم على أحمد

والمحالة ثانيهما من محكمة استئناف بني سويف "مأمورية المنيا" بحكمها الصادر بجلسة ٢٠٠١/٤/٣ في الاستئناف رقم ١٥٨٩ لسنة ٣٦ قضائية.

المقام من

السيدة / رجاء سلامة موسى

ضـــــد

١ – السيد رئيس الجمهورية

٢ –السيد رئيس مجلس الوزراء

٣ – السيد / عبد المنعم على أحمد

الإجراءات

بتاريخ السابع عشر من مارس سنة ٢٠٠١ أودعت المدعية صحيفة الدعوى رقم ٣٩ لسنة ٢٣ قضائية "دستورية" قلم كتاب المحكمة بطلب الحكم بعدم دستورية المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن

تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر المادتين (١، ٢) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية.

وبتاريخ ٢٠٠١/٤/٣ أحالت محكمة استئناف بني سويف ملف الاستئناف رقم ١٥٨٩ لسنة ٣٦ قضائية وقيد برقم ٩١ لسنة ٢٣ قضائية "دستورية".

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرتين في الدعويين دفعت فيهما أصليا: بعدم قبولهما واحتياطيا: برفضها.

وبعد تحضير الدعويين أودعت هيئة المفوضين في كل تقريراً برأيها.

ونظرت الدعويان على النحو المبين بمحضر جلساتهما وبجلسة ٢٠٠٤/٨/٢ قررت المحكمة ضم الدعوى رقم ٩١ لسنة ٢٣ قضائية "دستورية" إلى الدعوى رقم ٣٩ لسنة ٢٣ قضائية "دستورية" وحددت جلسة اليوم ليصدر فيهما حكم واحد.

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق، والمداولة

حيث إن وقائع الدعوى رقم ٣٩ لسنة ٢٣ قضائية "دستورية" – على ما يبين من صحيفتها وسائر الأوراق – تتحصل في أن المدعية كانت قد أقامت الدعوى رقم ١٣١لسنة ١٩٩٨ مساكن أمام محكمة المنيا

الابتدائية ضد المدعي عليه الثالث بطلب الحكم بفسخ وإنهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٥٨/٩/١ وإلزامه بإخلاء العين وتسليمها لها استناداً إلى امتناعه عن سداد القيمة الإيجارية للعين شاملة الزيادة القانونية المقررة رغم تكليفه بذلك وقيامه بإجراء تعديلات جوهرية بالعين المؤجرة دون إذن المالك فضلا عن انتهاء مدة الإيجار المحددة بالعقد وبجلسة ٢٠٠٠/٧/٢٧ قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى لبطلان التكليف بالوفاء وإذ لم ترتض المدعية هذا الحكم فقد أقامت الاستئناف رقم ١٥٨٩ لسنة ٣٦ قضائية "بني سويف" ولدى تداول الاستئناف دفعت المدعية بجلسة ٢٠٠١/١/٩ بعدم دستورية المواد (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، (١، ٢) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وبعد أن قدرت المحكمة جديدة الدفع صرحت لها بإقامة دعواها الدستورية فأقامت الدعوى الماثلة.

وحيث إن الدعوى رقم ٩١ لسنة ٢٣ قضائية "دستورية" قد أحيلت من محكمة استئناف بني سويف أثناء نظر الاستئناف رقم ١٥٨٩ لسنة ٣٦ قضائية بني سويف المار ذكره وبالطلبات الدستورية عينها فقد أمرت المحكمة بضمها إلى الدعوى رقم ٣٩ لسنة ٢٣ قضائية "دستورية" ليصدر فيهما حكم واحد.

وحيث إن مناط توافر المصلحة الشخصية المباشرة – وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية – هو قيام ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة في النزاع الموضوعي وذلك بأن يكون الفصل في المسائل الدستورية

المطعون عليها لازما للفصل فيما يرتبط بها من الطلبات في الدعوى الموضوعية لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن المدعي عليه في الدعوى الموضوعية هو المستأجر الأصلي لعين النزاع ويستند في استمرار شغله لتلك العين إلى الامتداد الذي قرره القانون لعقد الإيجار في مواجهة تمسك المدعية بانتهاء العقد بانتهاء مدته وعدم دستورية النص الذي يقرر امتداده ومن ثم فإن نطاق الدعوى الدستورية الماثلة يتحدد فيما نص عليه صدر الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالف الذكر من أنه:- " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد......." وذلك دون بقية المواد التي تضمنتها عريضة تلك الدعوى أو حكم الإحالة والتي لا يؤثر الفصل في دستوريتها على النزاع الموضوعي المتداول أمام محكمة الموضوع.

وحيث إن هذه المحكمة سبق لها أن حسمت الأمر في شأن النص الطعين بقضائها الصادر بتاريخ ٢٠٠٢/١١/٣ في القضية رقم ١٠٥ لسنة ١٩ قضائية "دستورية" والذي قضى برفض الطعن عليه بعدم الدستورية وإذ نشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية بالعدد رقم (٤٦) بتاريخ ٢٠٠٢/١١/١٤ وكان مقتضى نص المادتين (٤٨، ٤٩) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ أن يكون لقضاء هذه المحكمة في الدعاوي الدستورية حجية مطلقة في مواجهة الكافة وبالنسبة إلى الدولة بسلطاتها المختلفة باعتباره قولا فصلا لا يقبل

تعقيبا من اي جهة كانت وهي حجية تحول بذاتها دون المجادلة فيه أو إعادة طرحه عليها من جديد فإن الخصومة في الدعويين الماثلتين تكون غير مقبولة.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة:

أولا: بعدم قبول الدعوى الرقيمة ٣٩ لسنة ٢٣ قضائية "دستورية" ومصادرة الكفالة وألزمت المدعية المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

ثانياً: بعدم قبول الدعوى رقم ٩١ لسنة ٢٣ قضائية "دستورية".

أمين السر　　　　　　　　رئيس المحكمة

الحكم رقم (٢٣)

-- عدم قبول الدعوى بالنسبة للمادتين (٥٠) و(٥٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

-- دستورية صدر المادة (٤٩) من القانون المشار إليه والبند (د) من ذات المادة

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ٤ يولية سنة ٢٠٠٤ م ، الموافق ١٦ جمادى الأولى سنة ١٤٢٥ هـ.

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٨٠ لسنة ٢٥ قضائية " دستورية ".

المقامة من

١ - السيد / سامى محمد إبراهيم حسين

٢ - السيد / ضاحى ضيف الله بدر

ضـــــد

١ – السيد رئيس مجلس الوزراء

٢ – السيد رئيس مجلس إدارة شركة سارامى للإسكان والتعمير.

الإجراءات

بتاريخ عشرين من فبراير سنة ٢٠٠٣، أودع المدعيان صحيفة الدعوى الماثلة قلم كتاب المحكمة ، بطلب الحكم بعدم دستورية نصوص المواد (٤٩ و٥٠ و٥٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونُظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة.

حيث إن الوقائع على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق تتحصل فى أن الشركة التى يمثلها المدعى عليه الثانى كانت قد أقامت الدعويين رقمى ٤٥٤٨ ، ٦٩٦٦ لسنة ٢٠٠٠ ، ضد المدعيين وآخرين أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية ، بطلب الحكم بإخلاء كل منهم من

المحل المؤجر له والمبين بصحيفة الدعوى وتسليمه للشركة خالياً لإعادة بناء العقار لزيادة مسطحاته ، مع عرضها تعويضاً لهم عن هذا الإخلاء مبلغاً مساوياً القيمة الإيجارية للمكان الذى يشغله كل منهم عن مدة عشر سنوات ، وذلك إعمالاً لحكم المادة (٤٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وأثناء نظر الدعوى دفع المدعيان بعدم دستورية المادتين (٤٩ ، ٥٠) من القانون المذكور ، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع ، وصرحت لهما بإقامة الدعوى الدستورية فقد أقاما الدعوى الماثلة .

وحيث إن المقرر على ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن نطاق الدعوى الدستورية يتحدد بنطاق الدفع بعدم الدستورية المبدى أمام محكمة الموضوع ، وفى الحدود التى تقدر فيها جديته ، إذ كان ذلك ، وكان الدفع بعدم الدستورية الذى أبداه المدعيان أمام المحكمة المذكورة ، والتصريح الصادر منها برفع الدعوى الدستورية ، قد اقتصر على نصى المادتين (٤٩، ٥٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فإن الدعوى تغدو غير مقبولة بالنسبة لنص المادة (٥٤) من هذا القانون لعدم اتصالها بالمحكمة اتصالاً مطابقاً للأوضاع المنصوص عليها فى المادة (٢٩/ب) من قانونها الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ .

وحيث إن المدعيين لم يوجها إلى نص المادة (٥٠) من القانون المذكور أية مطاعن خاصة ، وإنما تناولا هذه المادة باعتبار أنها مكملة

لأحكام المادة (٤٩) من ذات القانون فإن الطعن عليها يكون على غير أساس متعيناً الحكم بعدم قبوله .

وحيث إن المادة (٤٩) من القانون المشار إليه تنص على أن : " يجوز لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن ، أن ينبه على المستأجرين بإعلان على يد محضر بإخلاء المبنى بقصد إعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقاً للشروط والأوضاع الآتية :

(أ) أن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص والمواصفات اللازمة للهدم وإعادة البناء وفقاً لأحكام القانون على أن يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها.

(ب) ألا تقل جملة مسطحات أدوار المبنى الجديد عن أربعة أمثال مسطحات أدوار المبنى قبل الهدم.

(ج) أن يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مسطحاتها عن خمسين فى المائة (٥٠٪) من مجموع مسطحاته.

(د) أن يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها ، وإلا التزم بتعويضه بمبلغ مساوٍ للفرق بين القيمة الإيجارية للوحدة التى يشغلها والقيمة الإيجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التى تنقضى إلى أن يعود إلى

المكان بعد بنائه بذات القيمة الإيجارية الأولى ، أو يدفع مبلغاً مساوياً للقيمة الإيجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألفا جنيه أيهما أكبر.

(هـ) أن يحدد المالك موعداً يتم فيه الإخلاء على ألا يكون هذا الموعد قبل انقضاء أطول مدة إيجار متفق عليها عن أى وحدة من وحدات المبنى ، وبشرط ألا يقل عن ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء ".

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد استقر على أن المصلحة فى الدعوى الدستورية وهى شرط لقبولها مناطها ارتباطها عقلاً بالمصلحة التى يقوم بها النزاع الموضوعى ، وذلك بأن يكون الحكم فى المسائل الدستورية التى تطرح على هذه المحكمة لازماً للفصل فى الطلبات الموضوعية المرتبطة بها ، وبحيث لا يمتد لغير المطاعن التى يؤثر الحكم بصحتها أو بطلانها على النزاع الموضوعى وبالقدر اللازم للفصل فيه ، لما كان ذلك وكانت الدعوى الموضوعية تتعلق بطلب الشركة (المدعى عليها فى الدعوى الدستورية) الحكم بإخلاء المدعيين من الوحدات المؤجرة لهما حتى يتسنى لها إعادة بناء العقار وزيادة مسطحاته وعدد وحداته مع قيامها بعرض التعويض اللازم للمدعيين عن هذا الإخلاء ، فإن نطاق الدعوى الماثلة يتحدد بالحكم الوارد بصدر المادة (٤٩) سالفة الذكر من حق المالك فى إخلاء مستأجرى الوحدات المؤجرة لغير أغراض السكنى وما تضمنه البند (د) منها من تقرير لبدائل تعويض المستأجرين عن هذا الإجراء وذلك دون باقى أحكام المادة المذكور .

وحيث إن المدعيين ينعيان على النص المطعون عليه محدداً نطاقاً على النحو المتقدم أنه أوجد تفرقة بين الأماكن المؤجرة كل وحداتها لغير أغراض السكنى والأماكن المؤجرة بعض وحداتها لغير أغراض السكنى والبعض الآخر للسكنى ، دون أى مبرر لهذه التفرقة ، مخالفاً بذلك أحكام المادتين (٨ ، ٤٠) من الدستور ومناقضاً لما تقضى به المادة (٤) من الدستور من أن الأساس الاقتصادى لجمهورية مصر العربية هو النظام الاشتراكى الديمقراطي القائم على الكفاية والعدل ، بما يحول دون الاستغلال ويؤدى إلى تقريب الفوارق بين الدخول ويحمى الكسب المشروع .

وحيث إن هذا النعى مردود فى جملته بأن ما قرره الدستور من تأسيس النظام الاشتراكى الديمقراطى على الكفاية والعدل ، لا يعنى الإخلال بحق المشرع فى مباشرة سلطته التقديرية فى مجال تنظيم الحقوق اتباعاً لضوابط الدستور ، وهو ما يقوم به حين يفاضل بين البدائل المتاحة مرجحاً من بينها ما يراه أكفل لتحقيق المصالح المشروعة التى قصد حمايتها ، وهو ما يبين بجلاء من النص الطعين والذى قصد به كما أفصحت عن ذلك المذكرة الإيضاحية للقانون المساهمة فى حل مشكلة الإسكان التى تعانى منها البلاد بإجازة هدم المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكنى لإعادة بنائه بشكل أوسع ، وذلك دون إضرار بمصالح مستأجرى هذه الوحدات حيث ألزم النص المالك كأصل عام أن يوفر وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس

المستأجر نشاطه فيها فإن تعذر ذلك ألزمه بتعويض المستأجر وفقاً لأى من البديلين الواردين بالنص والذى جعل الخيار من بينهما من حق المستأجر وفقاً لما يقدر أيهما أفضل لمصلحته .

وحيث إن مبدأ تكافؤ الفرص المنصوص عليه فى المادة (٨) من الدستور يتصل بالفرص الذى تتعهد الدولة بتقديمها ، ويجرى إعماله عند التزاحم عليها ، وغاية الحماية الدستورية أن تتقرر أولوية المنتفعين بها وفق أسس موضوعية يقتضيها الصالح العام ، كما أن مبدأ المساواة أمام القانون الذى تضمنه نص المادة (٤٠) من الدستور يفترض تماثل المراكز القانونية فى نطاق الموضوع محل التنظيم التشريعى ، ومعاملتها على ضوء قاعدة موحدة لا تفرق بين أصحابها بما ينال من مضمون الحقوق التى يتمتعون بها ، لما كان ما تقدم ، وكان النص الطعين لا صلة له بفرص قائمة يجرى التزاحم عليها ، كما أنه تناول بالتنظيم حق المالك فى إخلاء المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكنى لإعادة بنائه بشكل أوسع مع إلزامه حسبما سلف البيان بتوفير وحدات مناسبة بأجر مماثل لمستأجرى الوحدات المذكورة أو تعويضهم وفقاً للبدائل الواردة بالنص ، وذلك كله لتحقيق أغراض مشروعة ووفق أسس موضوعية تنأى عن التمييز المنهى عنه بين المخاطبين به ، فإن النعى عليه بمخالفته حكم المادتين (٨) و(٤٠) من الدستور يكون غير سليم .

وحيث إن النص الطعين لا يخالف أى نص آخر من نصوص الدستور فإنه يتعين الحكم برفض الطعن بعدم دستوريته.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة:

أولاً: بعدم قبول الدعوى بالنسبة للمادتين (٥٠) و(٥٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ثانياً: رفض الدعوى بالنسبة إلى الطعن على صدر المادة (٤٩) من القانون المشار إليه والبند (د) من ذات المادة ، ومصادرة الكفالة ، وألزمت المدعيين المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر | **رئيس المحكمة**

الإسكان والامتداد العمراني التي تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة. (٤٢١)

المجلد الرابع

الباب الثانى – فى هدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها و فى المنشات الايلة للسقوط و الترميم و الصيانة .

الفصل الاول – فى شان هدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها بشكل اوسع.

مادة ٤٩

يجوز لمالك المبنى المؤجر كل وحداته لغير اغراض السكنى ان ينبه على المستأجرين باعلان على يد محضر باخلاء المبنى بقصد اعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقا للشروط والاوضاع الاتية :

أ- أن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص والمواصفات اللازمة للهدم واعادة البناء وفقا لاحكام القانون على ان يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها ٠

ب-الا تقل جملة مسطحات ادوار المبنى الجديد عن اربعة امثال مسطحات ادوار المبنى قبل الهدم ٠

ج- ان يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية او فندقية لا يقل مجموع مسطحاته عن خمسين في المائة ٥٠٪ من مجموع مسطحاته
د- ان يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة باجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها والالتزام بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين القيمة الايجارية للوحدة التي يشغلها والقيمة الايجارية للوحدة التي يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات او للمدة التي تنقضي الى ان يعود الى المكان بعد بنائه بذات القيمة الايجارية الاولى ، او يدفع مبلغا مساويا للقيمة الايجارية للوحدة التي يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد ادنى قدره الفا جنيه ايهما اكبر ٠
هـ- ان يحدد المالك موعدا يتم فيه الاخلاء على الا يكون هذا الموعد قبل انقضاء اطول مدة ايجار متفق عليها عن اى وحدة من وحدات المبنى وبشرط الا تقل عن ستة اشهر من تاريخ التنبيه بالاخلاء ٠ (٧)

مادة ٥٠

لا يلتزم المستأجرون بالاخلاء الا بموافقتهم جميعا عليه وذلك بموجب خطابات للمالك موصى عليها مصحوبة بعلم الوصول او باقرارات كتابية منهم فاذا انقضت ثلاثة اشهر على التنبيه بالاخلاء ، دون موافقة جميع المستأجرين عليه جاز للمالك ان يلجأ الى المحكمة المختصة للحصول على حكم بالاخلاء ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة اشهر من تاريخ النطق به ، ويشترط اداء التعويض المنصوص عليه في

المادة السابقة او ايداعه المحكمة المختصة ايداعا غير مشروط لصالح المستأجرين ٠

واذا امتنع اى من المستأجرين عن تنفيذ الاخلاء فى المواعيد المحددة بالتنبيه تعلن اليهم من الملاك بعد موافقة جميع المستأجرين او بناء على حكم المحكمة المختصة وقيام المالك باداء التعويض المستحق ، جاز للمالك ان يستصدر من قاضى الامور المستعجلة حكما بطرد الممتنع عن الاخلاء فورا ٠ **(١٥)**

مادة ٥١

لا تسرى احكام هذا الفصل على المبانى المؤجرة لاستعمالها دورا للتعليم حكومية او خاصة تخضع للاشراف الحكومى وكذلك المستشفيات العامة او الخاصة الخاضعة لاشراف وزارة الصحة ومحطات تمويل وخدمة السيارات او المنشآت السياحية او الفندقية او المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الاهمية للاقتصاد او الامن القومى او التى تقدم خدمات عامة للجمهور والتى يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص ٠

اما غير ذلك من المبانى المؤجرة للجهات الحكومية او لوحدات الحكم المحلى او الهيئات العامة او لوحدات القطاع العام فتسرى عليها احكام هذا الفصل على ان تزاد المهلة بالنسبة اليها الى ثلاث سنوات من تاريخ التنبيه بالاخلاء اذا طلبت الجهة المستأجرة الافادة من هذه

المهلة وذلك مقابل التنازل عن تعويض الاخلاء . (١٦)

مادة ٥٢

على المالك او خلفه العام او الخاص ان يتم الهدم فى مدة اقصاها ثلاثة اشهر من تاريخ اخلاء المبنى كله وان يشرع فى اعادة البناء خلال ثلاثة اشهر من تاريخ انتهاء الهدم فاذا لم يتم الهدم خلال المدة المشار اليها دون عذر مقبول كان لمن يرغب من المستأجرين بحكم من قاضى الامور المستعجلة الحق فى العودة الى شغل وحدته متى ان ذلك ممكنا، والا كان له الحق فى تعويض قانونى مماثل للتعويض المنصوص عليه فى المادة ٤٩ بالاضافة الى حقه فى الاحتفاظ بالتعويض الذى تقاضاه من المالك عن موافقته على الاخلاء ، وذلك كله دون اخلال بحقه فى المطالبة قضاء بما يزيد على هذا التعويض ان كان له مقتض.

(١٩)

مادة ٥٣

اذا تم الهدم ولم يشرع المالك او خلفه فى البناء خلال المدة المشار اليها فى المادة السابقة او شرع فى البناء ثم تعمد عدم اتمامه فى الوقت الذى تحدده الجهة المختصة بشئون التنظيم جاز للمحافظ المختص ان يعهد الى احد الجهات القيام بالبناء او تكملته على حساب المالك وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذى قامت بانشائه او

استكماله من ذات مرتبه الامتياز المقررة للمبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين طبقا لنص المادة ١١٤٨ من القانون المدني ٠

ويكون للجهة المشار اليه تأجير المبنى واقتضاء اجرته الى ان تستوفي المبالغ التي انفقتها والمصروفات الادارية ويحق للمالك ان يحصل على ٢٠٪ من تلك الاجرة شهريا ٠ (٣٠)

مادة ٥٤

لمستأجرى الوحدات التي يتم هدمها وفقا لاحكام هذا الفصل الحق في شغل الوحدات بالعقار الجديد التي اعيد بناؤها ويلتزم المالك او خلفه العام او الخاص بانشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك، وفي هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضا اخر مساوى للتعويض المنصوص عليه في المادة ٤٩ من هذا القانون ٠

ويلتزم المالك باخطار مستاجرى وحدات العقار المهدوم باتمام البناء بانذار على يد محضر ويرسل اليهم على محل اقامتهم التي يخطرون بها المالك عند الاخلاء وذلك خلال مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ اتمام البناء ٠

وعلى المستاجر ابداء رغبته بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول في شغل وحدة في العقار المنشأ في مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ اخطاره والا سقط حقه في ذلك ٠

وتحدد بقرار من وزير الاسكان والتعمير قواعد واجراءات واولويات شغل مستأجرى العقار المهدوم لوحدات المبنى الجديد .

(٢١)

الفصل الثانى – المنشأت الايلة للسقوط و الترميم و الصيانة

مادة ٥٥

تسرى احكام هذا الفصل على المبانى والمنشآت التى يخشى من سقوطها او سقوط جزء منها مما يعرض الارواح والاموال للخطر ، كما تسرى على المنشآت المشار اليها اذا كانت تحتاج الى ترميم او صيانة لتأمين سلامتها او الحفاظ عليها فى حالة جيدة .

وتبين القرارات التى يصدرها وزير الاسكان والتعمير التى تعتبر من اعمال الترميم والصيانة وحدودها فى تطبيق الاعمال احكام هذا الفصل .

(٣٦)

مادة ٥٦

تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم معاينة فحص المبانى والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى او الجزئى او التدعيم او الترميم او الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصص من اجله .

ويتضمن التقرير تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الاعمال المطلوبة

وما اذا كانت تستوجب اخلاء المبنى مؤقتا كليا او جزئيا . (٣٤)

مادة ٥٧

تشكل فى كل وحدة من وحدات الحكم المحلى لجنة او اكثر يصدر بها قرار من المحافظ تضم اثنان من المهندسين المعماريين او المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن المبانى المشار اليها فى المادة ٥٥ واجراء المعاينات على الطبيعة واصدار قرارات فى شأنها على وجه السرعة .

ويبين القرار الذى يصدره وزير الاسكان والتعمير كيفية تشغيل تلك اللجان والقواعد والاجراءات التى تتبع فى مزاولة اعمالها . (٤٤)

مادة ٥٨

يعلن قرار اللجنة بالطريق الادارى الى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار واصحاب الحقوق وتعاد صورة منه الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فاذا لم يتيسر اعلانهم بسبب غيبتهم غيبة متقطعة او عدم الاستدلال على محل اقامتهم او الامتناع عن تسليم الاعلان ترفق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار وفى لوحة الاعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية ولوحة الاعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص بحسب الاحوال .

وتتبع الطريقة ذاتها فى اعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التى لم يستدل على ذوى الشأن فيها .
(٥٧)

مادة ٥٩

لكل من ذوى الشأن ان يطعن فى القرار المشار اليه بالمادة السابقة فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانه بالقرار ، امام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من هذا القانون .

وعلى قلم كتاب المحكمة اعلان الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم وذوى الشأن من ملاك العقارات واصحاب الحقوق بالطعن فى قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر هذا الطعن وتفصل المحكمة على وجه السرعة اما برفض الطعن او بقبوله واعادة النظر فى القرار المطعون عليه وعليها فى حالة الحكم بالهدم الكلى او الجزئى او التدعيم او الترميم او الصيانة او تحديد اجلا لتنفيذ حكمها. (٧٣)

مادة ٦٠

مع عدم الاخلاء بالاحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم اعمال البناء يجب على ذوى الشان ان يبادروا الى تنفيذ قرار اللجنة النهائى او حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لاحكام هذا القانون وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه .

وللجنة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائى او حكم المحكمة بحسب الاحوال

فى المدة المحددة لذلك ان تقوم بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن وتحصيل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الادارى ويجوز للمستأجر اذا تاخر كل من ذوى الشان والجهة الادارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائى او قضى به حكم المحكمة بحسب الاحوال ، ان يحصل على اذن من القضاء المستعجل فى ان يجرى الاعمال المقررة دون حاجة الى الحصول على موافقة المالك ، وان يستوفى ما انفقه فيه خصما من مستحقات المالك لديه . (٨٥)

مادة ٦١ ، ٦٢

الغيت بقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

مادة ٦٣

اذا اقتضت اعمال الترميم او الصيانة اخلاء المبنى مؤقتا من شاغليها حرر محضر ادارى باسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم وتقوم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم باخطارهم بالاخلاء فى المدة التى تحددها فاذا لم يتم الاخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الادارى ولشاغلى البناء الحق فى العودة الى العين بعد ترميمها دون حاجة الى موافقة المالك ، ويتم بالطريق الادارى فى حالة امتناع المالك، وتضاف الاجرة خلال فترة الاخلاء الى تكاليف الاصلاح اللازمة لتنفيذ اعمال الترميم والصيانة التى تحددها الجهة الادارية المختصة ، ولا يجوز مد هذه المدة الا بقرار من الجهة المذكورة وفى هذه الحالة يجوز لشاغلى العين التظلم من القرار امام رئيس المحكمة المنصوص

عليها فى المادة ١٨ من هذا القانون وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانونا ولا يجوز للمالك ان يغير فى معالم العين كل ذلك ما لم يبد المستاجر رغبته فى انهاء العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطاره بقرار الاخلاء المؤقت . (٩٠)

مادة ٦٤

على شاغلى العين الصادر قرار او حكم نهائى بهدمها ان يبادروا الى اخلائها فى المدة المحددة فى الحكم او القرار فاذا امتنعوا عن الاخلاء كان للجهة الادارية المختصة لشئون التنظيم اخلاؤهم بالطريق الادارى وعلى نفقتهم دون اى اجراءات . (٩١)

مادة ٦٥

يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى احوال الخطر الداهم اخلاء البناء وكذلك المبانى المجاورة عند الضرورة من السكان بالطريق الادارى واتخاذ ما تراه من الاحتياطات والتدابير فى مدة لا تقل عن اسبوع الا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها فى هذه الحالة الحق فى اخلائه فورا كما يكون لها فى حالة الضرورة القصوى هدم البناء بموجب حكم من قاضى الامور المستعجلة بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار .

الباب الثالث – فى شأن تقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية . (٩٢)

مادة ٦٦

مع عدم الاخلال باحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاء والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شان النظافة العامة والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء بعض الاماكن عن الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه ، يعفى شاغلوا المساكن من اداء الضرائب العقارية الاصلية والاضافية اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات .

كما يعفى اصحاب العقارات التى انشئت قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والامن القومى . (٩٥)

مادة ٦٧

تسرى الاعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتبارا من اول يناير ١٩٧٧ على المساكن المنشأة او المشغولة لاول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ ، وعلى لجان تقدير الايجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الاجرة وفقا لاحكام هذا القانون

على انه بالنسبة الى المساكن المنشآة او المشغولة لاول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلوا المساكن من اداء الضرائب العقارية الاصلية والاضافية اذا لم يجاوز الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات ، اما اذا زاد المتوسط عن ذلك ولم يجاوز عشرة

جنيهات شهريا فيعفى شاغلوا المساكن من اداء الضرائب الاصلية دون الضرائب الاضافية ٠ (٩٥)

الباب الرابع – فى شأن تمليك العقارات

الفصل الاول – فى شأن بعض الاحكام الخاصة بالتمليك

مادة ٦٨

يجوز لاجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلى وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التامين الخاصة والشركات الخاصة والافراد انشاء المبانى بقصد تمليك كل او بعض وحداتها السكنية ٠

ويحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء التصريح للشركات الخاصة والافراد باقامة مبان او اجزاء منها بقصد التمليك الا فى حدود عشرة فى المائة (١٠٪ من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الاسكان المختلفة ويصدر قرار من وزير الاسكان والتعمير بقواعد الاولوية فى حدود هذه النسبة ٠

ويلتزم كل من البائع والمشترى فى حالة التعاقد بان يكتتب ب ٥٪ من ثمن البيع فى شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى وذلك دون الاخلال باية التزامات اخرى يفرضها القانون رقم ١٠٧ سنة ١٩٧٦ ٠ (٩٧)

مادة ٦٩

يجب ان يرفق بمستندات طلب الموافقة او الترخيص بالبناء بيان موقع عليه من المالك او من ينيبه يبين فيه ما اذا كان البناء كله او بعضه بقصد التمليك او التأجير ، واذا صدرت الموافقة او الترخيص بالبناء على اساس تأجير المبنى كله او بعضه وجب على الطالب ان يقوم بتأجير عدد من الوحدات لا يقل عن العدد الذى صدرت الموافقة بالترخيص بالبناء على اساسه وذلك دون اخلال بحق المالك فى التصرف فى العقار كله او بعض وفقا للقواعد العامة ٠ (٩٩)

مادة ٧٠

يحظر على المرخص لهم باقامة مبان او اجزاء منها بقصد التمليك الاستفادة من النظم او الميزات الخاصة بتوزيع او صرف او تيسير الحصول على مواد البناء وذلك حدود ما رخص لهم فى انشائه بقصد التمليك ٠

ويتولى ملاك هذه المبانى بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء او شرائها من مواد المستوردة او من المواد المنتجة محليا بالاسعار العالمية ٠

وذلك بعد الوفاء باحتياجات الاسكان المخصص للتأجير.

ويستثنى من ذلك اجهزة الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة ٠ (٩٩)

مادة ٧١

يحظر على كل من تعاقد على تمليك او تاجير وحدة سكنية قبل العمل بهذا القانون او يتعاقد على ذلك بعد العمل به ان يتراخى عمدا عن استكمال الوحدة المبيعة او المؤجرة فى المواعيد المتفق عليها او يعمد الى تعطيل الانتفاع بها واستعمالها فيما اعدت له من اغراض . (١٠٠)

مادة ٧٢

تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى اقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير اجرة تقل عن الاجرة القانونية الى مستأجريها على اساس سداد الاجرة المخفضة لمدة خمس عشر سنة وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء. (١٠٠)

الفصل الثانى – فى اتحاد ملاك العقار المقسم الى طبقات او شقق

مادة ٧٣

اذا زادت طبقات المبنى او شققه على خمسة وجاوز عدد ملاكها خمسة اشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه فى المادة ٨٦٢ من القانون المدنى وفى تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة او الشقة الواحدة مالكا واحد ولو تعددوا .

ويكون البائع للعقار بالتقسيط عضوا فى الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل اقساط الثمن ، كما يكون المشترى بعقد غير مسجل عضوا فى الاتحاد . (١٠٤)

مادة ٧٤

يصدر وزير الاسكان والتعمير بقرار منه نظاما نموذجيا لاتحادات ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالاجزاء المشتركة بالعقارات وحسن ادارتها ويتضمن النظام كيفية سير العمل بالاتحاد وقواعد تحديد التزامات وواجبات اعضائه وتنظيم استعمالهما لحقوقهم وقواعد تمثيل ملاك الطبقة او الشقة او بائع العقار اذا تعددوا وبيان احوال استحقاق اجر مامور الاتحاد وقواعد تحديده وعلى اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون ان تعدل اوضاعها بما يتفق مع احكامه وذلك خلال ستة اشهر من تاريخ العمل بالقرار المشار اليه فى هذه المادة .

ويسرى حكم الفقرة السابقة على المبانى القائمة التى يتكون بها اتحادات ملاك العقارات والتى تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى المادة السابقة . (١٠٤)

مادة ٧٥

تتولى الوحدة المحلية المختصة مراقبة قيام الاتحادات المبينة فى هذا القانون والاشراف على اعمالها ويكون لها على الاخص ما يلى :

أ- قيد الاتحاد وبيان اسماء اعضائه وممثله القانونى .

ب- دعوى الاتحاد الى الاجتماع لمباشرة اعماله

ج- تعيين مامور مؤقت للاتحاد الى ان يتم اختياره او تعيينه وفقا لاحكام القانون المدنى ·

د- منح المأمور كل او بعض سلطات الاتحاد اذا قصر او تراخى فى القيام بواجباته ·

هـ- فحص الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن فى قرارات الاتحاد او تصرفات المامور وابداء الراى للاتحاد فى شأنها لاعادة النظر فيها اذ اقتضى الامر ذلك · (١٠٥)

الباب الخامس - فى العقوبات

مادة ٧٦

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة اشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه او باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف احكام المواد ١/٧ ، ٨ ، ١/١٣ ، ٢٤ ، ٢٥ من هذا القانون·

ويحكم فضلا عن ذلك فى حالة مخالفة حكم المادة ١/٨ بانهاء عقد المسكن او المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون · (١٠٧)

مادة ٧٧

يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون سواء كان مؤجرا او مستأجرا او وسيطا بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة اشهر وبغرامة

تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لاحكام هذه المادة ، ويعفى من العقوبة كل من المستاجر والوسيط اذا ابلغ او بادر بالاعتراف بالجريمة ٠

وفى جميع الاحوال يجب الحكم على المخالف بان يرد الى صاحب الشأن ما تقاضها على خلاف احكام المادة المشار اليها ٠

(١١١)

مادة ٧٨

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه او باحدى هاتين العقوبتين فى حالة مخالفة احكام المواد ٣٨ ، ١/٥٢ ، ٢/٥٤ من هذا القانون٠

(١١٢)

مادة ٧٩

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهرين ولا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنية ولا تجاوز خمسمائة جنيه او باحدى هاتين العقوبتين كل من خالف احكام المادتين ٦٠ /١ ، ٦٤ من هذا القانون فاذا ترتب على عدم تنفيذ المالك لقرار صادر بالهدم الكلى او الجزئى سقوط المبنى كانت العقوبة الحبس ٠

(١١٢)

مادة ٨٠

يعاقب على مخالفته احكام المواد ٣/١ ، ٦٩ ، ٧٠ ، ٧١ بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة اشهر ولا تجاوز خمسمائة جنيه او باحدى هاتين العقوبتين.

ويحكم فضلا عن ذلك فى حالة مخالفة المادة ٦٩ بغرامة تعادل التكلفة التقديرية للوحدة المبيعة .

كما يحكم فى حالة مخالفة احكام المادة ٣/١ ، ١/٧٠ بان يرد المخالفة للدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التى حصل عليها بالمخالفة لاحكام هاتين المادتين . (١١٢)

مادة ٨١

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ثلاثمائة جنيه كل من يقم عمدا باى فعل من شانه تهديد سلامة مبنى او تعريضه للسقوط او اتلافه كليا او جزئيا اذا كان ذلك بقصد التوصل الى اعتباره ايلا للسقوط . (١١٣)

مادة ٨٢

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة اشهر وبغرامة لا تقل عن خمسمائة جنيه ولا تجاوز الفى جنيه او باحدى هاتين العقوبتين كل من اجر مكان او جزءا منه او باعه ولو بعقد غير مشهر او مكن اخر منه كان ذلك التأجير او البيع او التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق ، ولو غير مشهر ، صادر

من نائبه او من احد شركائه او نائبهم ، ويفترض علم هؤلاء بالعقد الصادر من ايهم ٠

ويعاقب بالعقوبة السابقة من يسبق الى وضع يده او يشرع فى ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق عليه قبل استصدار حكم بافضليته من القضاء المختص ، ويفترض علم هذا المتعرض بالتعاقد السابق اذا كان زوجا لمن تعاقد معه او من مكنه او كان من اصوله او فروعه او من اقاربه او اصهاره الى الدرجة الرابعة ٠ (١١٣)

مادة ٨٣

لا تخل العقوبات الواردة فى هذا القانون باية عقوبة اشد منصوص عليها فى اى قانون اخر ٠ (١١٤)

مادة ٨٤

تؤول حصيلة جميع الغرامات التى يقضى بها تنفيذا لاحكام هذا القانون الى صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى٠ (١١٤)

الباب السادس - احكام انتقالية و ختامية

مادة ٨٥

تستمر المحاكم فى نظر الدعوى التى اقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه ٠ (١١٥)

مادة ٨٦

يلغى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ واوامر نائب الحاكم العسكرى العام رقما ٤ ، ٥ لسنة ١٩٧٦ ورقم ٥ لسنة ١٩٧٧ كما يلغى كل حكم يخالف احكام هذا القانون ٠ (١٢٤)

مادة ٨٧

يصدر وزير الاسكان والتعمير اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون خلال ثلاثة اشهر من تاريخ العمل به ٠ (١٣١)

احكام المحكمة الدستورية العليا فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

الحكم رقم (١)

أولاً :- عدم دستورية قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٢ .

ثانياً :- عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى فيما تضمنته من استبدال عبارة "المحافظ المختص" بعبارة "وزير الإسكان" الواردة بالفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. (١٣٣)

الحكم رقم (٢)

أولاً: عدم قبول الدعوى بالنسبة إلى القرار الجمهورى رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فيما تضمنته الفقرة الثانية من المادة الأولى منه من استبدال عبارة "المحافظ المختص" بعبارة "وزير الإسكان" الواردة فى الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ثانياً: بعدم دستورية قرار محافظ الفيوم رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٨٤. (١٤٢)

الحكم رقم (٣)

دستورية العبارة الواردة في نهاية الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. (١٥٣)

الحكم رقم (٤)

عدم دستورية ما تضمنته المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من استمرار عقد إيجار المسكن- عند ترك المستأجر الأصلي له- لصالح أقاربه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة، الذين أقاموا معه في العين المؤجرة مدة سنة على الأقل سابقة على تركه العين أو مدة شغله لها أيتهما أقل باسم الشعب. (١٦٢)

الحكم رقم (٥)

عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر

والمستأجر ، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين التي كان يزاول فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفياً ، في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلي هذا المستأجر عنها ، وبسقوط فقرتها الثالثة في مجال تطبيقها بالنسبة إلى هؤلاء الشركاء. (١٨٢)

الحكم رقم (٦)

عدم دستورية ما نصت عليه المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن "وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار، إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل" (٢٠١)

الحكم رقم (٧)

عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التي عقدها المستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزاولة نشاط حرفي أو تجاري لصالح ورثته بعد وفاته. (٢١٧)

الحكم رقم (٨)

عدم قبول الدعوى بعدم دستورية المادتين ٣٦ و٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكذلك المادتين ٦ و٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. (٣٣٠)

الحكم رقم (٩)

عدم قبول الدعوى بعدم دستورية المادتين ٣٦ و٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، وكذلك المادتين ٦ و٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. (٣٥١)

الحكم رقم (١٠)

دستورية المادتين ٨ و ٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، والمادتين ١٢ و١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. (٣٧٣)

الحكم رقم (١١)

عدم دستورية ما نصت عليه المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن "وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار، إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه للعين أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل"

(٢٨٧)

الحكم رقم (١٢)

دستورية نص البند (أ) من المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

(٣٠٣)

الحكم رقم (١٣)

-- عدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

-- سقوط أحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨، وذلك فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى تبادل الوحدات السكنية.

(٣١٢)

الحكم رقم (١٤)

-- عدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

-- سقوط نص المادة ٧٦ من هذا القانون فى مجال تطبيقها بالنسبة لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد. (٣٢٨)

الحكم رقم (١٥)

-- عدم دستورية نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

-- سقوط نص المادة ٤٥ من هذا القانون فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى الأماكن التى تم تأجيرها مفروشا وفقا لنص المادة ٤٠ منه. (٣٤٤)

الحكم رقم (١٦)

عدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ٨٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما تضمنته من افتراض علم مؤجر المكان أو جزء منه بالعقد السابق الصادر من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم.

دستورية نص المادة (٣) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . (٣٩٨)

الحكم رقم (٢١)

عدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. (٤٠٥)

الحكم رقم (٢٢)

عدم قبول الدعوى بعدم دستورية المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر المادتين (١ ، ٢) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية. (٤١٥)

الحكم رقم (٢٣)

-- عدم قبول الدعوى بالنسبة للمادتين (٥٠) و(٥٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

-- دستورية صدر المادة (٤٩) من القانون المشار إليه والبند (د) من ذات المادة. (٤٢١)

المجلد الخامس

الحكم رقم (٢٤)

عدم قبول الدعوى بعدم دستورية المواد الأولى والثانية والفقرة الثانية من المادة الخامسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية. (٥)

الحكم رقم (٢٥)

عدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. (١٣)

الحكم رقم (٢٦)

دستورية نص المادتين(١٤ و١٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

(٢٢)